



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 8 ноября 2014 г. № 2242-р

МОСКВА

1. Утвердить прилагаемую Стратегию развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года.

2. Признать утратившим силу распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 г. № 1201-р (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 30, ст. 4118).

Председатель Правительства  
Российской Федерации

Д.Медведев

УТВЕРЖДЕНА  
распоряжением Правительства  
Российской Федерации  
от 8 ноября 2014 г. № 2242-р

**СТРАТЕГИЯ**  
**развития ипотечного жилищного кредитования**  
**в Российской Федерации до 2020 года**

I. Введение

Настоящая Стратегия разработана в соответствии с целевыми показателями и задачами государственной политики по развитию рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, определенными в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг", государственной программе Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

Целями настоящей Стратегии являются:

формирование у участников рынка ипотечного жилищного кредитования единых ориентиров в отношении принципов, ожиданий и долгосрочных перспектив развития этого рынка;

определение основных долгосрочных целей и задач государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования до 2020 года;

определение первоочередных мер и мероприятий, направленных на развитие ипотечного жилищного кредитования.

Реализация настоящей Стратегии зависит от макроэкономической конъюнктуры, динамики уровня доходов населения и их дифференциации,

политических и демографических факторов, а также от региональных и местных социально-экономических условий и особенностей.

Доступность ипотечного жилищного кредитования напрямую зависит от стоимости жилья и добиться повышения доступности жилья только путем расширения возможностей кредитования нельзя. Увеличение спроса населения за счет развития различных финансовых механизмов, в том числе ипотечного жилищного кредитования, без изменения других условий на рынке жилья и жилищного строительства может привести к дисбалансу спроса и предложения и способствовать росту цен на жилье. Расширение спроса на ипотечные жилищные кредиты за счет вовлечения населения с недостаточной платежеспособностью может способствовать снижению качества ипотечных активов банков и увеличению кредитных рисков финансового сектора в целом.

В связи с этим необходимо наряду с повышением доступности ипотечных жилищных кредитов и иных форм жилищного финансирования повышать доступность жилья за счет:

увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса;

дифференциации рынка жилья, ускоренного формирования сегмента жилья экономического класса и жилищного фонда, сдаваемого внаем, содействия строительству такого жилья в объемах, соответствующих потребностям и спросу граждан со средними и умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть признанными малоимущими);

снижения себестоимости жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса, путем реализации мер по повышению доступности строительных кредитов для всех категорий застройщиков, исключения из себестоимости строительства жилья экономического класса затрат на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, развития механизмов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций.

За период с 2010 по 2013 год удалось обеспечить законодательные и экономические условия для ускоренного развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Повысилась доступность приобретения жилых помещений с использованием ипотечных жилищных кредитов, выросли объемы рынка ипотечного жилищного кредитования, снизилась доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на балансах банков.

В 2013 году выдано 825 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1,35 трлн. рублей. То есть в 2013 году воспользоваться ипотечными жилищными кредитами для приобретения жилья смогли в полтора раза больше семей, чем в 2011 году. В 2014 году тенденция роста объемов ипотечного жилищного кредитования сохраняется.

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, увеличилась с 23,6 процента в 2010 году до 28,4 процента в 2013 году.

Общий объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам на балансе кредитных организаций, выданным гражданам, на 1 января 2014 г., по данным Центрального банка Российской Федерации, составил 2649 млрд. рублей и достиг 4 процентов валового внутреннего продукта.

Доля сделок с привлечением заемных средств на рынке жилья с 2010 года выросла в 1,7 раза и составила в 2013 году 24,6 процента.

Процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях, снизились с 13,1 процента в 2010 году до 12,4 процента в 2013 году.

Существенное влияние на снижение процентных ставок и рост объемов ипотечного жилищного кредитования оказали программы повышения доступности жилья и ипотечных жилищных кредитов, в том числе возможность использования материнского (семейного) капитала на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилья, накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих, программа инвестиций государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010 - 2013 годах.

Несмотря на достигнутое в целом снижение ставок, их уровень остается достаточно высоким, что приводит к низкой доступности ипотечного жилищного кредитования для граждан с доходами ниже среднего.

Таковыми крупнейшими участниками рынка, как открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию", открытое акционерное общество "Сбербанк России" и "Банк ВТБ 24" (закрытое акционерное общество), развивались отдельные программы предоставления ипотечных жилищных кредитов на специальных условиях отдельным категориям граждан. Среди них -

программы для молодых семей, для оказания поддержки многодетным сотрудникам компаний и финансирование членов жилищно-строительных кооперативов. В 2012 году открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" приступило к реализации специальных ипотечных программ для молодых учителей по ставке 8,5 процента и для молодых ученых - по ставке 10,3 процента.

Одной из проблем рынка ипотечного жилищного кредитования является его высокая концентрация, что препятствует развитию конкуренции, снижению банковской маржи и, следовательно, ставки по ипотечным жилищным кредитам. Доля 5 банков-лидеров по объемам выдаваемых ипотечных жилищных кредитов в общих объемах выдачи ипотечных жилищных кредитов остается на стабильном уровне - более 70 процентов. В значительной степени этому способствовал неравный доступ участников рынка к источникам фондирования.

Существенную роль в развитии ипотечного жилищного кредитования в регионах Российской Федерации сыграло открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию". Благодаря его деятельности региональные институты развития (региональные операторы открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"), средние и мелкие региональные банки получили доступ к долгосрочным финансовым ресурсам и предлагали ипотечные жилищные кредиты населению по ставке на 1 - 1,5 процентного пункта ниже среднерыночной. В 2009 году открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" и его дочернее открытое акционерное общество "Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов" поддержали рынок ипотеки, когда объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов резко сократились, а также своевременно реализовали программу помощи заемщикам, оказавшимся в трудной финансовой ситуации, и программу стимулирования банковского кредитования жилищного строительства. Во многом благодаря программам рефинансирования открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" рынок ипотечного жилищного кредитования смог быстро преодолеть кризисные явления, уже полностью восстановился в 2011 году и перешел к активному росту.

В 2010 году началось развитие ипотечного страхования, которое позволяет снизить первоначальный взнос и процентную ставку по ипотечному жилищному кредиту за счет перераспределения кредитного

риска между банковской и страховой системами, что в целом обеспечивает повышение устойчивости финансовой системы страны.

В 2010 году вследствие негативного влияния кризиса доля выпуска ипотечных ценных бумаг по отношению к объему выдачи ипотечных жилищных кредитов составила всего 3,6 процента (в 2009 году - 20,8 процента), что было вызвано снижением объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов. В 2013 году эта доля составила около 10,4 процента.

Одной из причин медленного развития процесса секьюритизации ипотечных активов (как балансовой, так и через ипотечных агентов) являются достаточно высокие затраты на организацию выпуска ипотечных ценных бумаг. Фактически проводить секьюритизацию оказывается рентабельным только для относительно крупных банков, имеющих достаточно большие ипотечные портфели, в то же время для средних и мелких банков секьюритизация экономически невыгодна. Для решения этой проблемы в конце 2013 года открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" организовало размещение облигаций первой российской сделки секьюритизации ипотечных активов нескольких кредиторов (мультиоригинаторная сделка). Таким образом, был создан механизм, позволяющий небольшим ипотечным кредиторам участвовать в сделках секьюритизации.

## II. Цель и задачи Стратегии

Целью развития ипотечного жилищного кредитования является обеспечение к 2020 году возможности приобретения и строительства жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств для 50 процентов семей в условиях ограниченных возможностей бюджетной поддержки и внешних заимствований.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи:

повышение доступности ипотечных жилищных кредитов с учетом баланса интересов кредиторов и заемщиков, в том числе снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам и повышение доступности ипотечных жилищных кредитов без наращивания рисков в системе ипотечного жилищного кредитования;

формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотечного жилищного кредитования долгосрочных ресурсов и развитие

механизмов рефинансирования Центрального банка Российской Федерации;

создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.

Достижение указанной цели и решение поставленных задач будет осуществляться за счет:

создания эффективных механизмов, позволяющих повысить доступность ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения;

развития конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования;

разработки новых форм финансирования для развития жилищного фонда, сдаваемого внаем, и сектора жилищно-строительной кооперации, а также финансирования жилищного строительства;

учета региональных и локальных особенностей развития рынков жилья и ипотечного жилищного кредитования;

создания условий для предотвращения или смягчения возможных будущих кризисных явлений.

Особого внимания требует реализация специальных ипотечных программ для отдельных групп населения, которые, с одной стороны, должны повысить доступность ипотечных жилищных кредитов для таких граждан, а с другой стороны, должны быть реализованы с использованием механизмов, которые не приведут к повышению рисков кредитования таких граждан. При этом приоритетом является использование рыночных механизмов и минимизация бюджетных расходов.

Необходимо обеспечить развитие рынка ипотечных ценных бумаг и инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования, что позволит решить проблему ликвидности, повысить уровень конкуренции и обеспечить устойчивое развитие ипотечного жилищного кредитования.

### III. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования

#### 1. Первичный рынок ипотечного жилищного кредитования

Первичный рынок ипотечного жилищного кредитования до 2020 года необходимо развивать устойчивыми темпами. Ипотечное жилищное кредитование будет являться одним из ключевых банковских продуктов, используя который кредитные организации будут привлекать новых клиентов и предлагать им широкий спектр услуг.

Предполагается, что к 2020 году 30 процентов сделок с жильем будет осуществляться с помощью ипотечных жилищных кредитов. Возможность оплаты первоначального взноса заемщика может быть обеспечена продажей уже имеющегося у него жилья, участием в накопительно-ипотечных системах и (или) ипотечным страхованием в целях снижения размера первоначального взноса. Ипотечные жилищные кредиты будут выдаваться в среднем на срок до 30 лет с первоначальным взносом не менее 20 - 30 процентов (в случае отсутствия ипотечного страхования). Средняя ставка по ипотечному жилищному кредиту, определяемая как сумма стоимости привлечения средств и маржи кредитора (операционные издержки, плата за кредитный риск и прибыль), будет снижаться как за счет сокращения этой маржи, так и за счет снижения стоимости привлечения средств. При этом индикатором стоимости привлечения средств может выступать доходность долгосрочных облигаций федерального займа либо средняя ставка по долгосрочным депозитам физических лиц. Ставка по ипотечному жилищному кредиту будет устанавливаться кредитором на основе профиля риска заемщика.

Доля кредитов с ипотечным страхованием и первоначальным взносом в размере 10 процентов составит до 20 процентов рынка ипотечного жилищного кредитования. Уровень ежемесячных доходов заемщика будет превышать как минимум в 2 - 3 раза уровень ежемесячных расходов по погашению ипотечного жилищного кредита для приобретения жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями.

Необходимо снижение концентрации рынка ипотечного жилищного кредитования, а также развитие ипотечного жилищного кредитования в небольших и средних населенных пунктах. На каждой территории, где сложился ликвидный рынок жилья, будут присутствовать не менее 3 кредиторов с конкурентными предложениями по ипотечным жилищным кредитам.

Получение ипотечного жилищного кредита заемщиком станет стандартным процессом. Сокращение сроков сбора необходимых документов и принятия кредитором решения о выдаче ипотечного жилищного кредита до одной недели не ухудшит качества принимаемых кредитором решений. Необходимо до получения ипотечного жилищного кредита довести до сведения заемщика полную информацию о его правах и обязанностях при получении ипотечного жилищного кредита (в том числе о праве выбора между различными схемами погашения ипотечного жилищного кредита), в процессе погашения

ипотечного жилищного кредита, в случае наступления просрочек и (или) иных ключевых событий, предусмотренных кредитным договором.

Помимо консультирования и информирования заемщика до выдачи ипотечного жилищного кредита заемщик получит возможность в течение срока погашения ипотечного жилищного кредита по согласованию с кредитором переуступить права по кредиту третьему лицу или реструктурировать его в случае существенного изменения доходов семьи заемщика на условиях, приемлемых для кредитора и заемщика. Кроме того, у заемщика будет возможность снизить ставку по кредиту за счет добровольного отказа на определенный срок от существующего у него права на его досрочное погашение.

Будет разработан минимальный набор бесплатных для заемщика услуг и операций при обслуживании ипотечного жилищного кредита. Кредиторы получают право компенсировать фактически понесенные затраты на предоставление заемщикам дополнительных услуг.

Особое внимание будет уделяться повышению информационной прозрачности рынка ипотечного жилищного кредитования, сбору, накоплению и анализу его статистики для своевременного выявления и предупреждения кризисных явлений на рынке жилья, контроля рисков в финансовом секторе, дифференцированного подхода к оценке заемщиков. Конкуренция на первичном рынке будет способствовать снижению стоимости ипотечных жилищных кредитов для заемщиков и повышению качества обслуживания. Заемщики с хорошей кредитной историей могут получить преимущества при предоставлении им ипотечных жилищных кредитов.

## 2. Специальные ипотечные программы для социально приоритетных категорий граждан

С целью повышения эффективности реализации мер государственной поддержки отдельных категорий граждан во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления с участием открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" и других участников рынка будут реализовываться программы предоставления

доступных ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий граждан на специальных условиях (далее - специальные ипотечные программы).

Гражданам установленных категорий в рамках специальных ипотечных программ будут доступны ипотечные жилищные кредиты по ставке ниже рыночной, которая будет достигнута путем снижения кредитной маржи и (или) путем предоставления государственной или муниципальной поддержки. Кроме того, снижению ставок по ипотечным жилищным кредитам будет способствовать и предоставление Центральным банком Российской Федерации ликвидности под залог таких ипотечных активов по ставке, привязанной к уровню инфляции. В рамках специальных ипотечных программ ставка по кредиту (учитывающая субсидии на приобретение жилья, средства материнского (семейного) капитала) будет снижаться и к 2018 году превысит инфляцию не более чем на 2,2 процентного пункта.

Федеральными операторами специальных ипотечных программ будут открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" и банки с государственным участием. Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет реализовывать специальные ипотечные программы на базе разработанного им социального стандарта ипотечного жилищного кредитования для указанных категорий граждан.

Участниками специальных ипотечных программ открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию", если иное не определено решениями Правительства Российской Федерации или уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, будут являться граждане, за исключением малоимущих, указанные в подпунктах "а" - "е" пункта 4 основных условий и мер реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 "О некоторых вопросах

реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" предложит и внедрит на рынок продукты ипотечного страхования для указанных категорий граждан, что позволит минимизировать кредитный риск для участников рынка и обеспечит приток частных средств в этот сегмент ипотечного жилищного кредитования, снизив нагрузку на федеральный бюджет и бюджеты субъектов Российской Федерации.

### 3. Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования

Предусматривается обеспечение фондирования рынка ипотечного жилищного кредитования долгосрочными ресурсами институциональных инвесторов, включая системы пенсионного обеспечения и резервы страховых компаний.

Предполагается, что привлечение долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования будет осуществляться банками как путем аккумуляции долгосрочных пассивов, так и путем выпуска с балансов банков и через специальных ипотечных агентов ипотечных ценных бумаг и иных долговых обязательств, обеспеченных ипотекой, а также за счет перепродажи пулов ипотечных жилищных кредитов рефинансирующим организациям. В долгосрочной перспективе до 30 процентов рынка ипотечного жилищного кредитования будет фондироваться через выпуск ипотечных ценных бумаг.

Рынок рефинансирования будет представлен как крупными игроками, размер собственного капитала которых позволит аккумулировать большие объемы пулов ипотечных жилищных кредитов и производить последующую секьюритизацию ипотечных активов, так и средними игроками, совместно аккумулирующими пулы и осуществляющими выпуск ипотечных ценных бумаг (мультиоригинаторные сделки). Крупные рефинансирующие организации будут аккумулировать пулы ипотечных жилищных кредитов и привлекать деньги через выпуск ипотечных ценных бумаг для тех банков, чей масштаб деятельности и (или) опыт не позволяют проводить секьюритизацию самостоятельно. Повышению надежности ипотечных ценных бумаг и

улучшению структуры сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг будет способствовать применение ипотечного страхования секьюритизируемых ипотечных пулов.

Привлечение средств на рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо осуществлять как с российского, так и с зарубежного рынков. При этом на российском рынке основную долю инвесторов должны составлять консервативные институциональные инвесторы, что позволит привлекать средства на длительные сроки и по более низкой цене по сравнению с ценой привлечения средств на более рискованных условиях.

#### 4. Унификация и стандартизация рынка ипотечного жилищного кредитования

Повышение эффективности функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования и сокращение издержек и рисков предусматривается осуществить за счет унификации и стандартизации технологий, документации, информационного взаимодействия и подходов к оценке рисков.

Стандартизация будет происходить по нескольким направлениям, включая:

- технологические стандарты;
- стандарты обмена информацией;
- стандарты документации;
- стандарты квалификационных экономических требований;
- стандарты оценки и управления рисками;
- стандарты сопровождения и взыскания.

Стандартизация рынка ипотечного жилищного кредитования будет происходить в результате конкуренции различных практик выдачи, рефинансирования и секьюритизации кредитов. По мере накопления и обобщения статистики необходимо выработать стандартные требования к оценке экономических характеристик ипотечного жилищного кредита. Рост объемов ипотечного жилищного кредитования, увеличение количества сделок купли-продажи пулов ипотечных жилищных кредитов и сделок секьюритизации приведут к унификации технологии всех процессов. В целях минимизации издержек участниками рынка будут выбраны лучшие информационные и технологические системы, что значительно упростит инвесторам оценку ипотечных активов и будет способствовать формированию моделей рейтингования ипотечных жилищных кредитов и ипотечных ценных бумаг, а также создаст основу

для дифференцированного подхода Центрального банка Российской Федерации при пруденциальном надзоре.

Развитие системы ипотечного жилищного кредитования приведет к необходимости детализированного и унифицированного предоставления информации по первичному и вторичному сегментам рынка ипотечного жилищного кредитования. Накопление информации всеми участниками этого рынка, необходимость ее интеграции, в том числе с бюро кредитных историй, приведут к выработке профессиональным сообществом стандартов информационного обмена.

## 5. Новые формы жилищного финансирования

Помимо ипотечного жилищного кредитования необходимо развивать иные механизмы кредитования под залог недвижимости или прав на недвижимое имущество.

### Кредитование коммерческих застройщиков в целях жилищного строительства

Предполагается, что банки будут предоставлять частным коммерческим застройщикам кредиты на жилищное строительство, в том числе строительство жилья экономического класса, под залог земельных участков (прав аренды земельных участков) и вновь возводимых объектов недвижимости на принципах проектного финансирования.

Активное развитие проектного кредитования жилищного строительства будет способствовать постепенному замещению финансирования жилищного строительства гражданами - участниками долевого строительства банковским кредитованием в целях снятия с граждан рисков участия в долевым финансировании. Участие физических лиц в строительстве многоквартирных домов будет ограниченным. Основные риски строительства многоквартирных домов примут на себя застройщики, инвесторы - юридические лица и банки, предоставляющие кредиты на строительство, а также страховые компании, страхующие профильные риски. Ипотечное кредитование банками граждан на цели приобретения построенных квартир в основном предлагается осуществлять после окончания строительства многоквартирного дома.

С целью гарантирования спроса граждан на строящиеся квартиры и фиксации цены на приобретение таких квартир уже на стадии строительства застройщики будут заключать с гражданами договоры

купли-продажи квартир с фиксацией цены жилья и оплатой гражданами задатка в ограниченном размере на средней и высокой стадиях готовности многоквартирного дома. Оставшуюся часть стоимости приобретаемого жилья граждане будут оплачивать только после завершения строительства, в том числе за счет ипотечных жилищных кредитов.

В период до массового развития проектного кредитования жилищного строительства возможные убытки участников долевого строительства в случае неисполнения обязательства застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве будут застрахованы страховщиком (по договорам страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве) либо их компенсация будет гарантирована банком, выдавшим поручительство за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Получат развитие и иные переходные формы контроля банками за целевым использованием средств участников долевого строительства, в том числе в случае предоставления участникам долевого строительства ипотечных кредитов под залог прав требований по договорам участия в долевом строительстве.

С целью снижения рисков кредитования жилищного строительства будет разработан и внедрен стандарт раскрытия застройщиками банкам-кредиторам информации о ходе строительства.

#### Кредитование индивидуального жилищного строительства и жилищных некоммерческих объединений граждан

Кредитование индивидуального жилищного строительства под залог земельных участков и строящихся на них индивидуальных жилых домов будет действенным механизмом решения жилищных проблем в регионах, в том числе в сельской местности и пригородных зонах, где преобладание частных индивидуальных домов в жилой застройке обусловлено исторически и экономически.

Кредитование некоммерческих объединений граждан, в том числе жилищно-строительных кооперативов, на цели строительства многоквартирных домов или создания малоэтажной застройки является инструментом снижения операционных издержек по сравнению с индивидуальным кредитованием, а в отдельных случаях позволяет снизить риски кредитования. Поскольку указанные механизмы носят

элементы проектного финансирования, то залогом будут выступать земельный участок, на котором реализуется проект (земельные участки при малоэтажной застройке), строящийся и построенный объект (объекты).

Получит развитие кредитование товариществ собственников жилья на цели капитального ремонта многоквартирных домов (без залога жилых помещений и земельных участков), что будет способствовать повышению качества существующего жилищного фонда и снижению уровня его износа. Возврат таких кредитов будет обеспечиваться за счет денежных средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, формируемого на специальном счете в кредитной организации.

#### Кредиты и облигации под залог объектов инженерной инфраструктуры

Повышению доступности жилья и росту объемов жилищного строительства, в том числе жилья экономического класса, будет способствовать формирование механизмов финансирования строительства (приобретения) объектов инженерно-технического обеспечения через специализированные финансовые компании с последующим выпуском ценных бумаг под залог этих активов. Это позволит снизить стоимость строительства жилья и обеспечить вовлечение частного капитала в создание и эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения. Исключение из затрат застройщиков затрат на создание инженерной инфраструктуры позволит снизить цены на такое жилье и увеличить доступность его приобретения.

#### Ипотечные кредиты на строительство (приобретение) наемных домов

Кредитование инвестора на цели строительства или приобретения жилья с целью дальнейшей сдачи его внаем является необходимым условием формирования прозрачного рынка найма жилых помещений. Развитие кредитных продуктов для юридических лиц с целью формирования жилищного фонда, предоставляемого по договорам найма, должно строиться с учетом особенности жизненного цикла предмета залога - здания или совокупности всех помещений в многоквартирном доме и качества обслуживания кредита.

В случае предоставления государственной и (или) муниципальной поддержки кредитования строительства наемных домов или приобретения всех помещений в наемном доме решениями органов, предоставивших эту поддержку, будут устанавливаться условия оказания такой поддержки, в том числе в зависимости от категорий граждан-нанимателей, формы найма, наймодателей жилых помещений.

Создание вторичного рынка ипотеки наемных домов (помещений в наемных домах) позволит повысить доступность платы за наем за счет привлечения инвесторов в долгосрочные ипотечные облигации, обеспечением по которым являются закладные наемных домов (помещений в наемных домах). Будут созданы условия для привлечения резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов в такие ипотечные облигации и облигации с залоговым обеспечением.

### Лизинг жилья

Лизинг жилья предполагает продажу жилья с рассрочкой оплаты и передачей права собственности после его полной оплаты, при этом покупатель имеет право найма такого жилья.

В отличие от ипотечного жилищного кредита покупатель жилья не обязан оплачивать первоначальный взнос, а в случае наступления дефолта будут отсутствовать издержки лизингодателя по обращению взыскания. Необходимо защитить права лизингополучателя в части гарантии его прав на получение собственности по завершении выплат, на стабильность условий договора, а также на возврат части выплаченных средств по договору лизинга в случае дефолта.

## 6. Инфраструктура рынка ипотечного жилищного кредитования

Развитие элементов инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования будет происходить в соответствии с принципами конкуренции и эффективного распределения рисков между участниками рынка. По мере увеличения числа участников будет усиливаться их специализация.

Необходимо выработать единые стандарты предоставления услуг участниками инфраструктуры, что, в свою очередь, будет способствовать снижению издержек и повышению надежности и эффективности всех этапов жизненного цикла ипотечного жилищного кредита.

Развитие системы бюро кредитных историй, организация информационного обмена с Пенсионным фондом Российской Федерации, Федеральной налоговой службой, Министерством внутренних дел Российской Федерации и накопление кредитных историй позволят значительно повысить информированность участников рынка ипотечного жилищного кредитования относительно платежной дисциплины заемщиков. Доступ к такой информации должны иметь все участники рынка по всей технологической цепочке жизненного цикла ипотечного кредита (ипотечный брокер, первичный кредитор, рефинансирующая организация, рейтинговое агентство, страховщик).

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования будет сопровождаться повышением качества услуг оценщиков в результате реализации мероприятий, предусмотренных планом мероприятий ("дорожной картой") "Совершенствование оценочной деятельности", утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2013 г. № 1744-р. Повышению качества предоставляемых оценщиками услуг будут способствовать разработка стандартов и правил оценочной деятельности, а также усиление контроля со стороны саморегулируемых организаций за соблюдением своими членами требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также стандартов и правил саморегулируемых организаций оценщиков.

Для повышения качества мониторинга рыночных цен на жилые помещения будет налажен информационный обмен между всеми участниками рынка и органами государственной власти, включая Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральную службу государственной статистики и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Повышение эффективности работы судебной системы и предоставление возможности внесудебной реализации заложенного имущества по соглашению сторон на основании договора позволит сократить сроки взыскания по дефолтным закладным вдвое, что снизит издержки кредитора и заемщика и позволит оптимизировать финансовые потоки от реализуемого имущества.

Реализация имущества должников в ходе исполнительного производства на торгах в электронной форме повысит информированность заинтересованных лиц в приобретении жилых помещений, реализуемых на

торгах в ходе исполнительного производства, и тем самым увеличит конкуренцию на торгах. Указанная мера будет способствовать реализации жилых помещений по более справедливой цене и в более короткие сроки, что отвечает интересам заемщиков, попавших в трудную жизненную ситуацию.

В результате реализации плана мероприятий ("дорожной карты") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р, и федеральной целевой программы "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 г. № 903 "О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)", система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним станет информационно открытой. Сведения о правах и переходе прав на недвижимость, в том числе данные о ценах сделок и параметрах объектов, будут доступны участникам рынка в едином государственном реестре объектов недвижимости. Механизмы документооборота при регистрации указанных прав станут унифицированными во всех регионах. Повысятся гарантии зарегистрированных прав на недвижимое имущество, что приведет к снижению риска утраты титула на такое заложенное имущество и отмене требований кредиторов о страховании титула, что снизит расходы заемщиков при ипотечном жилищном кредитовании.

В результате процессов стандартизации и унификации предусматривается значительно снизить операционную и кредитную маржу в системе ипотечного жилищного кредитования, что приведет к интегральному положительному эффекту для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования. Развитие инфраструктуры и повышение ее надежности приведут к повышению технологичности рынка ипотечного жилищного кредитования и скорости оборота капитала, что, в свою очередь, будет способствовать снижению издержек и повышению качества предоставляемых на рынке услуг.

Государство совместно с участниками рынка ипотечного жилищного кредитования будет содействовать повышению финансовой грамотности

населения. Минимальный базовый объем знаний по рынку ипотечного жилищного кредитования и другим формам жилищного финансирования потенциальные заемщики будут получать в учебных заведениях. Кроме того, необходимо сформировать профессиональные стандарты ипотечного жилищного кредитования, которые будут предусматривать обязанность кредиторов и участников инфраструктуры рынка информировать заемщика обо всех возможных рисках, правах и обязанностях заемщиков с использованием унифицированных форм раскрытия информации о кредите. В результате принимаемые заемщиками решения станут более взвешенными, а качество ипотечных портфелей банков существенно повысится.

#### 7. Региональные и местные рынки ипотечного жилищного кредитования

Ипотечное жилищное кредитование и другие формы ипотечного кредитования будут активно развиваться на территориях с положительными экономическими и демографическими показателями. Дифференциация территорий по типам востребованных и предоставляемых ипотечных жилищных кредитов будет определяться типом населенного пункта, уровнем развития рынка жилья и историческими особенностями развития регионов. Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" предложит набор инструментов, которые позволят снизить нагрузку на региональные бюджеты.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления будут способствовать повышению доступности ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий граждан и проводить жилищную политику через свои региональные институты развития, основной деятельностью которых является организация и развитие ипотечного жилищного кредитования на территориях субъектов Российской Федерации.

#### IV. Плановый период реализации Стратегии, а также ее целевые показатели

Настоящая Стратегия будет реализовываться в период 2014 - 2020 годов.

В настоящее время первичный рынок ипотечного жилищного кредитования сформирован и способен развиваться без поддержки со стороны государства, в том числе через открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию". Внедрение новых механизмов жилищного финансирования и перераспределения рисков между участниками рынка позволит достичь баланса между спросом и предложением на рынке жилья, что будет обеспечивать его постоянный устойчивый рост при низкой волатильности процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

В этот период важнейшими задачами являются повышение доступности ипотечного жилищного кредитования для социально приоритетных категорий населения, повышение уровня конкуренции и снижение ставок на рынке выдачи ипотечных жилищных кредитов, формирование устойчивой и надежной системы ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования при соблюдении баланса интересов заемщиков и кредиторов.

К концу периода предусматривается сформировать сегменты жилья, сдаваемого внаем, и строительства жилья жилищно-строительными кооперативами и другими жилищными некоммерческими объединениями граждан. Соответственно, на рынке будет обеспечена дифференциация ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования:

гражданам - на приобретение жилья для постоянного проживания, на приобретение жилья для сезонного проживания (дача) или для предоставления внаем, на индивидуальное жилищное строительство, на ремонт жилых помещений, на реконструкцию и капитальный ремонт жилых домов;

юридическим лицам - на жилищное строительство или приобретение жилья для целей предоставления внаем;

объединениям граждан, в том числе кооперативам, - на жилищное строительство.

Промежуточные итоги реализации настоящей Стратегии предполагается подвести в конце 2017 года. К концу 2017 года доля семей, которые будут иметь возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и земных средств, будет составлять не менее 37 процентов всех семей. В рамках специальных ипотечных программ ставка, учитывающая

субсидии на приобретение жилья, средства материнского (семейного) капитала, к 2018 году превысит инфляцию не более чем на 2,2 процентного пункта. В 2017 году предусматривается выдать 921 тыс. ипотечных жилищных кредитов, в том числе - 100 тыс. кредитов.

К концу 2020 года доля семей, которые будут иметь возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, достигнет 50 процентов всех семей. Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам в валовом внутреннем продукте составит в 2020 году около 9 процентов.

В структуру сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг будут интегрированы механизмы страхования, снижающие убытки эмитента ценных бумаг как держателя младшего транша.

Целевые показатели развития ипотечного жилищного кредитования представлены в приложении № 1, методика расчета целевых показателей настоящей Стратегии представлена в приложении № 2.

## V. Основные меры Стратегии

Для достижения целей настоящей Стратегии и решения поставленных задач предусматривается механизм реализации мер, обеспечивающих развитие ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования.

### 1. Меры по повышению эффективности первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков

Интенсивное и инновационное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования невозможно без повышения качества взаимодействия участников первичного рынка. Основными проблемами текущего состояния первичного рынка являются ограниченность конкуренции, высокие процентные ставки, несбалансированность прав заемщиков и кредиторов, низкая финансовая грамотность заемщиков, недостаток общей и специализированной информации как у заемщиков, так и у кредиторов, низкий уровень качества оценки недвижимости, а также недостаточность инструментов проверки информации, предоставляемой заемщиком.

Для решения задачи по повышению эффективности первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков, необходимо совершенствовать нормативную правовую и исполнительную системы защиты прав кредиторов и заемщиков, в том числе реализовать меры, направленные на повышение информационной открытости рынка ипотечного жилищного кредитования и повышение качества оценки рисков, а также на унификацию процедуры оценки платежеспособности заемщика, выдачи и сопровождения ипотечных жилищных кредитов, разрабатывать и внедрять новые механизмы распределения и страхования рисков.

Для решения задачи по повышению эффективности первичного рынка ипотечного жилищного кредитования необходимо реализовать следующие мероприятия:

разработка и внедрение различных механизмов повышения доступности ипотечных жилищных кредитов за счет дифференциации условий ипотечного жилищного кредитования в зависимости от потребностей заемщиков, кредитной истории и платежеспособности заемщика, включая развитие различных форм оказания поддержки отдельным категориям заемщиков, в том числе при переселении в другие города или жилые помещения меньшей площади под залог имеющегося жилья;

повышение доступности ипотечного жилищного кредита для заемщиков путем снижения величины первоначального взноса за счет ипотечного страхования, доработка нормативной правовой базы для развития ипотечного страхования и формирования системы целевых жилищных накоплений;

унификация и стандартизация процедур оценки платежеспособности заемщика, выдачи и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, а также документации и методологии по операциям с залкладной для упрощения действий органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, включая внедрение в оборот электронной залкладной;

сокращение сроков обращения взыскания на заложенные жилые помещения и снижение издержек залогодержателя при реализации процедур обращения взыскания (в том числе путем введения внесудебных процедур обращения взыскания);

повышение доступности и качества информации Министерства внутренних дел Российской Федерации о недействительных паспортах,

информации Пенсионного фонда Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и данных бюро кредитных историй по заемщикам для повышения качества оценки платежеспособности заемщика, проводимой первичными кредиторами;

повышение доступности информации по рынкам жилья и ипотечного жилищного кредитования и ее раскрытие в соответствии с международными стандартами, а также создание единого стандарта предоставления данных по рынкам жилья и ипотечного жилищного кредитования участниками рынка по согласованным формам для мониторинга баланса спроса и предложения и контроля рисков;

повышение финансовой грамотности населения в целом и в сфере ипотечного жилищного кредитования в частности;

выработка единой формы раскрываемой заемщику информации о кредитных, валютных и иных рисках по предоставляемому ипотечному жилищному кредиту в соответствии с международной практикой защиты прав заемщиков.

Развитие региональных рынков ипотечного жилищного кредитования будет происходить с учетом особенности развития и перспектив экономики отдельных регионов, а также ипотечного жилищного кредитования и кредитования жилищного строительства в отдельных видах муниципалитетов (моногорода, северные города, муниципалитеты с высоким уровнем оттока населения и другие виды муниципалитетов). Разработку и внедрение схем развития региональных рынков ипотечного жилищного кредитования открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет реализовывать совместно с региональными операторами.

## 2. Меры, направленные на повышение доступности и снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам

Повышение доступности и снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам будут осуществляться за счет реализации мер, направленных на снижение маржи кредиторов, в том числе снижение операционных расходов и кредитного риска, а также на снижение стоимости привлекаемых для ипотечного жилищного кредитования ресурсов. Для этого предполагается:

рассмотреть вопрос о внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и Налоговый кодекс Российской

Федерации в целях единообразного и однозначного исключения из объектов обложения налогом на доходы физических лиц разницы между суммой требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой жилого помещения, и стоимостью жилого помещения, на которое обращено взыскание (в том числе в случае, если такой предмет ипотеки был оставлен за собой залогодержателем), если такое обеспеченное ипотекой обязательство прекращается как на основании закона, так и по любым иным основаниям (прощение части долга кредитором, списание долга при получении акта судебного пристава-исполнителя о невозможности взыскания);

утверждение критериев первоклассных ипотечных жилищных кредитов и ипотечных ценных бумаг;

проведение работы по дальнейшей дифференциации требований к достаточности собственных средств (капитала) кредитных организаций и резервам на возможные потери в отношении ипотечных ссуд в зависимости от уровня риска по ним;

разработка и внедрение стандартов электронного документооборота, включая законодательное регулирование электронной закладной, и организация электронного документооборота при проверке заемщика;

разработка стандарта оценки предмета залога;

разработка универсальных правил страхования и договора страхования, позволяющих единообразно оценивать структуру и надежность страховой защиты;

разработка и утверждение нормативных правовых актов:

о портале проверки платежеспособности заемщиков по базам Пенсионного фонда Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, Федеральной службы судебных приставов;

об электронном документообороте с Федеральной службой судебных приставов;

об упрощении оборота закладных посредством внедрения в оборот электронной закладной;

о внесении записи в счет депо без изъятия бумажного оригинала закладной;

о порядке выпуска ипотечных ценных бумаг в рамках программ выпуска ипотечных ценных бумаг, позволяющих осуществлять второй и последующие выпуски ипотечных ценных бумаг в уведомительном порядке;

о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки, если стороны договорились об этом при заключении договора об ипотеке;

предоставление кредитору возможности устанавливать процентную ставку на основе профиля риска и возможности взимать комиссию при обслуживании ипотечного жилищного кредита за совершение дополнительных действий, не предусмотренных кредитным договором или договором об ипотеке.

Важное значение имеет также развитие механизмов РЕПО под залог ипотечных ценных бумаг и портфелей закладных, что будет способствовать получению дополнительной ликвидности (как долгосрочной, так и краткосрочной) участниками ипотечного рынка.

Кроме того, для снижения рисков в банковской системе, первоначального взноса и процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам надежным заемщикам и заемщикам из числа социально приоритетных категорий граждан целесообразно применять ипотечное страхование.

### 3. Меры по формированию устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования

Состояние внутреннего рынка ценных бумаг остается основным ограничителем рынка ипотечного жилищного кредитования. Срочность, стоимость и объем ресурсов, доступных на российском рынке ценных бумаг, не позволяют обеспечить устойчивую секьюритизацию ипотечных портфелей.

Развитие ипотечного жилищного кредитования в перспективе будет осуществляться преимущественно за счет привлечения на рыночных условиях финансовых ресурсов с внутреннего и внешнего рынков ценных бумаг.

По мере развития и укрепления рынка ценных бумаг всем инвесторам будут предлагаться приемлемые по срочности, надежности и доходности ипотечные инструменты, перечень которых необходимо расширить с целью обеспечения максимального удовлетворения потребностей инвесторов. При этом особое внимание следует уделить решению проблемы несоответствия срочности имеющихся на внутреннем рынке ресурсов и ипотечных жилищных кредитов.

С учетом экономических условий предусматривается постепенное формирование модели финансирования ипотечного жилищного кредитования, включающей следующие механизмы:

- продажа пулов ипотечных жилищных кредитов;
- выпуск ипотечных ценных бумаг различных типов, предусмотренных российским законодательством;
- формирование системы целевых накоплений граждан в банках с увеличенным лимитом страхового покрытия в случае банкротства банка;
- кредитное усиление ипотечных ценных бумаг.

Для создания устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо развивать внутреннюю базу институциональных консервативных инвесторов, создавать условия кредиторам для секьюритизации ипотечных активов, развивать альтернативные формы привлечения долгосрочных ресурсов и повышать привлекательность рынка ипотечного жилищного кредитования для инвесторов.

В целях привлечения долгосрочных ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования необходимо:

реализовывать меры по улучшению инвестиционного климата в Российской Федерации и ускоренному развитию российской финансовой индустрии, предусмотренные планом мероприятий ("дорожной картой") "Создание международного финансового центра и улучшение инвестиционного климата в Российской Федерации", утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июня 2013 г. № 1012-р;

улучшать условия для инвестирования ресурсов системы пенсионных накоплений (в первую очередь негосударственных пенсионных фондов) и страховых резервов в ипотечные ценные бумаги;

оптимизировать структуру и условия выпуска ипотечных ценных бумаг (в том числе с использованием ипотечного страхования) для максимального соответствия спросу на рынке ценных бумаг;

открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" развивать деятельность по оказанию технической и организационной поддержки, управлению процентным риском, а также по предоставлению гарантий и поручительств эмитентам ипотечных ценных бумаг для повышения кредитного качества таких ценных бумаг;

развивать доступ участников рынка ипотечного жилищного кредитования (особенно средних и мелких) к инструментам секьюритизации посредством развития механизмов мультиоригинаторного выпуска ипотечных ценных бумаг;

создавать дополнительные условия для привлечения резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов в целях формирования наемного жилищного фонда, в том числе жилья, предоставляемого внаем на некоммерческих условиях.

В целях формирования условий для выпуска ипотечных ценных бумаг необходимо:

совершенствовать механизмы структурирования ипотечных ценных бумаг с учетом текущих запросов инвесторов;

совершенствовать законодательство Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах в части упрощения процедуры выпуска ипотечных ценных бумаг, учета всех особенностей эмиссии облигаций с ипотечным покрытием при регулировании выпуска и последующего обращения таких ценных бумаг, а также увеличения допустимого соотношения кредита и залога в случае наличия ипотечного страхования;

расширять возможности по обращению на российских биржах выпущенных за рубежом еврооблигаций, обеспеченных портфелями российских ипотечных жилищных кредитов;

развивать инструменты страхования процентных и валютных рисков;

совершенствовать меры пруденциального надзора и условия рефинансирования со стороны Центрального банка Российской Федерации с учетом качества и рейтинга ипотечных ценных бумаг.

В целях создания условий для выпуска ипотечных ценных бумаг в иностранных юрисдикциях для привлечения максимально широкого круга иностранных инвесторов на российский рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо:

формировать позитивный имидж российского рынка ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг;

расширять возможности по биржевому обращению ипотечных ценных бумаг, обеспеченных российскими ипотечными активами, выпущенными в иностранных юрисдикциях.

В целях развития инфраструктуры вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования необходимо:

совершенствовать систему обращения ипотечных ценных бумаг;

расширять и совершенствовать практику предоставления поручительства по ипотечным ценным бумагам;

совершенствовать нормативную правовую базу, определяющую стандарты оценки дюрации ипотечных ценных бумаг при осуществлении их обслуживания и сделок с ними на организованных торгах;

учитывать особенности эмитента облигаций с ипотечным покрытием при листинге таких облигаций на бирже.

Реализация указанных мер и создание инструментов, доходность которых привязана к инфляции, будут способствовать привлечению резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов в ипотечные ценные бумаги, выпускаемые для финансового обеспечения формирования наемного жилищного фонда, в том числе жилья, предоставляемого внаем на некоммерческих условиях.

#### 4. Меры по созданию надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования

Для снижения конечной стоимости ипотечного жилищного кредита и повышения качества портфелей кредитных организаций необходимо произвести модификацию сложившейся инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и ввести новые инфраструктурные элементы. Сбалансированный набор инфраструктурных элементов, построенный на принципе минимизации издержек взаимодействия, будет обеспечивать снижение затрат и рисков для участников этого рынка. Предусматривается внедрение новых технологий и дальнейшая специализация участников рынка, что позволит более эффективно перераспределять риски.

Дальнейшее развитие инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и рост конкуренции должны способствовать выработке профессиональных критериев качества работы участников инфраструктуры, а также разработке профессиональных правил и этики участников рынка.

Объединение участников рынка ипотечного жилищного кредитования в профессиональные сообщества улучшит систему раскрытия информации для заемщиков и участников этого рынка. Планируется развитие услуг независимых консультантов для заемщиков.

В целях регулирования деятельности финансовых организаций, занимающихся выдачей и рефинансированием ипотечных жилищных

займов, а также формирования механизмов их финансовой ответственности в сделках рефинансирования и выпуска ипотечных ценных бумаг будут созданы саморегулируемые организации некредитных организаций на рынке предоставления ипотечных займов и закреплены в законодательстве Российской Федерации механизмы финансовой ответственности таких саморегулируемых организаций по обязательствам их членов.

Для решения задачи совершенствования инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования необходимо осуществление следующих мероприятий:

реализация мер, предусмотренных планом мероприятий ("дорожной картой") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р, и федеральной целевой программой "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 г. № 903 "О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)", в первую очередь мер, направленных на сокращение сроков и снижение издержек и операционных рисков при регистрации сделок с жильем, ипотеки и закладных за счет повышения доступности информации, содержащейся в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершенствование системы с целью более полного использования информации, содержащейся в бюро кредитных историй, для оценки платежеспособности заемщиков при предоставлении ипотечных жилищных кредитов. Необходимо обеспечить возможность доступа к этой информации всем участникам рынка ипотечного жилищного кредитования;

повышение эффективности работы всех участников инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования за счет:

создания стандартов деятельности на профессиональном уровне (стандарты оценки пулов ипотечных жилищных кредитов, стандарты управления рисками, стандарты квалификационных требований к участникам рынка, стандарты оформления документации, стандарты

раскрытия информации и стандарты информационного обмена между участниками рынка);

развития конкуренции на рынке в целях снижения издержек, повышения качества и сокращения сроков оборота капитала;

рейтингования участников инфраструктуры рынка;

повышения уровня применяемых технологий при выдаче и сопровождении ипотечных жилищных кредитов, а также при секьюритизации ипотечных жилищных кредитов, включая использование унифицированных информационных и технологических систем и внедрение электронного документооборота (электронный учет прав по закладной);

развития профессиональных образовательных программ для специалистов рынка ипотечного жилищного кредитования.

##### 5. Меры, направленные на развитие иных форм ипотечного жилищного кредитования

В настоящее время кредитование жилищного строительства развито слабо. Застройщики работают преимущественно за счет привлечения краткосрочных ресурсов, что повышает волатильность цен на жилье, или привлекают средства граждан, перекладывая на них риски жилищного строительства. Поэтому особо актуальной является задача развития различных механизмов кредитования жилищного строительства, в том числе проектного финансирования под залог земельного участка (права аренды на участок) и строящегося на нем объекта недвижимости.

Развитие направлений по кредитованию граждан на цели ремонта жилого помещения и кредитованию объединений граждан (товариществ собственников жилья) на цели модернизации и капитального ремонта многоквартирных домов могло бы существенно улучшить состояние жилищного фонда.

Для обеспечения баланса между рынком приобретения жилья в собственность и рынком найма жилья необходимо развивать новые формы кредитования юридических лиц для создания наемных домов.

В целях решения задачи по развитию иных форм жилищного финансирования (в том числе для жилищного строительства) предлагается реализовать следующие мероприятия:

стимулирование развития проектного финансирования жилищного строительства коммерческими застройщиками под залог земельного

участка (права аренды на земельный участок) и строящихся жилых объектов и других активов для дальнейшей продажи гражданам или предоставления внаем жилых помещений;

повышение эффективности регистрации залога на земельный участок и возводимый на нем объект жилищного строительства (ипотека единого объекта недвижимости с неотделимыми улучшениями);

разработка и внедрение механизмов кредитования застройщиков при комплексном освоении территорий (земельных участков) в целях жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса и малоэтажного жилья, внедрение механизмов гарантии сбыта построенного жилья;

снижение рисков кредитования граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, в том числе внедрение механизмов банковского контроля целевого использования средств участников долевого строительства и применение мер страховой защиты;

разработка и внедрение единого стандарта раскрытия застройщиками информации о ходе строительства банку-кредитору;

разработка и внедрение эскроу-счетов при привлечении застройщиком заемных средств и средств участников долевого строительства;

совершенствование механизмов кредитования граждан на индивидуальное жилищное строительство под залог земельных участков и строящихся жилых домов;

разработка и внедрение механизмов кредитования жилищных некоммерческих объединений граждан, в том числе кооперативов и товариществ индивидуальных застройщиков, для строительства жилья;

разработка и внедрение механизмов кредитования юридических лиц на строительство или приобретение наемных домов (помещений в таких домах);

создание дополнительных условий для привлечения резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов для формирования наемного жилищного фонда.

## 6. Создание условий для предотвращения и смягчения возможных кризисных явлений

От решения задачи по преодолению возможных кризисных явлений зависит дальнейшее стабильное развитие рынка ипотечного жилищного

кредитования, поскольку рынок жилья и ипотеки во всех странах демонстрирует цикличное повторение кризисов.

Эффективность рынка ипотечного жилищного кредитования значительным образом будет повышена за счет расширения перечня собираемой и анализируемой государственными институтами статистики рынков жилья и ипотечного жилищного кредитования. Будут разработаны инструменты предотвращения и смягчения возможных кризисных явлений, а также меры защиты участников рынка, нивелирующие последствия этих явлений. Это позволит точнее оценить возможные риски и сохранить поступательное развитие и баланс между спросом и предложением на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Повышению устойчивости рынка ипотечного жилищного кредитования и смягчению последствий возможных кризисных явлений будет способствовать применение кредиторами ипотечного страхования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 30 процентов).

В целях поддержки заемщиков, взявших ипотечный жилищный кредит и испытывающих проблемы с его погашением, необходимо обеспечить внедрение в практику ипотечного жилищного кредитования обязательств кредиторов по предложению заемщикам изменения условий кредитного договора (пролонгации или реструктуризации) по согласию сторон до обращения в суд, что позволит заемщикам восстановить платежеспособность.

Кроме того, будут реализованы следующие меры:

сокращение сроков судебного и исполнительного производства при обращении взыскания на предмет ипотеки в целях предотвращения роста долговой нагрузки на заемщика;

установление возможности внесудебной реализации заложенного имущества по соглашению сторон;

формирование в муниципалитетах маневренного жилищного фонда для временного проживания заемщиков, на жилье которых обращено взыскание;

разработка в субъектах Российской Федерации региональных программ поддержки заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

В целях предотвращения или смягчения последствий возможных кризисных явлений необходимо:

разработать систему индикаторов сбалансированности спроса и предложения на рынках жилья и ипотечного жилищного кредитования для

обеспечения государства и государственных институтов развития жилищного рынка информацией, необходимой для проведения контрциклической политики;

Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службе государственной статистики при участии Центрального банка Российской Федерации и институтов развития, а также профессиональным сообществам участников рынка необходимо сформировать и поддерживать информационные системы о ценах и сделках на рынке жилья, а также характеристиках выдаваемых ипотечных жилищных кредитов и залоговой базы банковской системы в объеме и формате, необходимых для эффективного контроля накопления рисков на рынках жилья и ипотечного жилищного кредитования;

способствовать распространению единых стандартов ипотечного жилищного кредитования, ипотечного страхования и функционирования инфраструктуры ипотечного рынка и сервисного обслуживания ипотечных жилищных кредитов;

в рамках проводимой судебной реформы разработать систему сбора информации об обращениях в суды общей юрисдикции по обращению взыскания на жилые помещения для целей анализа и реализации антикризисных мер.

Кроме того, в периоды кризисных обострений необходимо предусмотреть активное использование механизмов повышения ликвидности банковской системы, доступных Центральному банку Российской Федерации, включая кредитование под залог ипотечных ценных бумаг, операции РЕПО с ипотечными ценными бумагами (включая увеличение сроков таких РЕПО).

## 7. Приоритетные меры по развитию ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Приоритетными мерами по развитию ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, которые окажут наибольший эффект на снижение процентной ставки по ипотечным кредитам и рост доступности ипотеки, среди мер, указанных в подразделах 1 - 6 настоящего раздела, являются:

повышение доступности и качества информации Министерства внутренних дел Российской Федерации о недействительных паспортах, информации Пенсионного фонда Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, Единого государственного реестра прав на недвижимое

имущество и сделок с ним и данных бюро кредитных историй по заемщикам в целях повышения качества оценки платежеспособности заемщика, проводимой первичными кредиторами;

утверждение критериев первоклассных ипотечных жилищных кредитов и ипотечных ценных бумаг и дифференциация резервов на возможные потери по ипотечным ссудам и нормативов достаточности капитала в зависимости от категории качества ипотечных жилищных кредитов;

разработка и внедрение стандартов электронного документооборота, включая законодательное регулирование электронной закладной, и организация электронного документооборота при оценке платежеспособности заемщика;

предоставление кредитору возможности устанавливать процентную ставку на основе профиля риска и возможности взимать комиссию за совершение дополнительных действий, не предусмотренных кредитным договором или договором об ипотеке;

развитие механизмов РЕПО под залог ипотечных ценных бумаг и портфелей закладных;

реализация мер, предусмотренных:

планом мероприятий ("дорожной картой") "Создание международного финансового центра и улучшение инвестиционного климата в Российской Федерации", утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июня 2013 г. № 1012-р;

планом мероприятий ("дорожной картой") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р;

федеральной целевой программой "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 г. № 903 "О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)".

## VI. Роль государства, органов местного самоуправления и институтов развития на рынке ипотеки и жилищного финансирования

### 1. Роль государства и органов местного самоуправления

В соответствии с целями развития рынка ипотечного жилищного кредитования и жилищного финансирования и прогнозируемой структурой этого рынка федеральные органы государственной власти осуществляют:

развитие законодательной базы в области ипотечного жилищного кредитования, рынка ипотечных ценных бумаг и ипотечного страхования и других сегментов жилищного финансирования;

совершенствование условий для осуществления деятельности участников рынка;

поддержку рынка ипотечного жилищного кредитования в период кризиса и отсутствия доступа кредитных организаций к долгосрочным финансовым ресурсам;

поддержку развития специальных ипотечных программ для отдельных категорий населения, в том числе путем предоставления субсидий и государственных гарантий в соответствии с законодательством Российской Федерации;

содействие строительству жилья экономического класса в объемах, соответствующих потребности и спросу населения;

предоставление гражданам установленных категорий социальных выплат на приобретение, строительство жилья, оплату первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам в соответствии с утвержденными программами;

развитие рыночных источников финансирования ипотечного жилищного кредитования на основе ипотечных ценных бумаг за счет внедрения дифференцированного подхода к пруденциальному надзору и условиям рефинансирования со стороны Центрального банка Российской Федерации;

содействие формированию и регулированию механизмов страхования процентных и валютных рисков;

формирование дифференцированного территориального подхода к развитию рынка ипотечного жилищного кредитования в зависимости от типа рынка жилья;

содействие формированию и развитию механизмов реструктуризации долгов заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации;

поддержку формирования рынка наемного жилья, в том числе путем разработки мер налогового стимулирования собственников и наймодателей такого жилья;

создание дополнительных условий для привлечения резервов и накоплений негосударственных пенсионных фондов в формирование наемного жилищного фонда;

повышение эффективности работы государственной системы регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним и кадастрового учета объектов недвижимости;

повышение информационной открытости и публичности данных государственных регистрационных и учетных систем недвижимого имущества и подготовку регулярных прогнозов для участников рынка, включая организацию взаимодействия по формированию и обслуживанию единых баз данных.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляют (в том числе через региональные институты развития):

содействие поддержанию конкуренции на первичном рынке ипотечного жилищного кредитования;

формирование благоприятных условий для развития рынка жилья;

реализацию региональных программ и участие в реализации федеральных программ по обеспечению отдельных категорий граждан жильем и предоставлению им ипотечных жилищных кредитов на специальных условиях;

создание условий для строительства жилья экономического класса и наемных домов;

поддержку формирования рынка наемного жилья, в том числе путем установления особого режима налогообложения собственников и наймодателей наемного жилья, предоставления компенсации (субсидирования) процентов по кредитам, привлекаемым на строительство наемных домов социального использования, и в других разрешенных законодательством формах.

Органы местного самоуправления осуществляют:

поддержку заемщиков, лишившихся единственного жилья в результате продажи предмета залога, путем создания специализированного (маневренного) жилищного фонда и (или) наемных домов;

содействие строительству жилья экономического класса и развитию рынка наемного жилья.

## 2. Роль открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"

В связи с тем, что первичный рынок ипотечного жилищного кредитования перешел в стадию сбалансированного развития, задача открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" по стимулированию создания такого рынка решена.

Стратегическими целями деятельности открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" как института развития рынка ипотечного жилищного кредитования являются:

создание финансовых механизмов обеспечения жилищного строительства объектами инженерно-технической инфраструктуры;

создание механизмов предоставления специальных ипотечных кредитов для социально приоритетных категорий населения по ставке (учитывающей субсидии на приобретение жилья, средства материнского (семейного капитала) не выше инфляции на 2,2 процентного пункта к 2018 году;

формирование финансовых механизмов развития рынка наемного жилья;

формирование механизмов повышения ликвидности и обеспечения возможностей рефинансирования для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования, в том числе через развитие рынка ипотечных ценных бумаг.

**Формирование финансовых механизмов обеспечения жилищного строительства объектами инженерно-технической инфраструктуры**

В целях обеспечения строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технической инфраструктуры открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет формировать финансовые механизмы, позволяющие решать эту задачу за счет заемных средств и предусматривающие

финансирование выкупа объектов инженерно-технического обеспечения специализированными обществами проектного финансирования путем выпуска облигаций с залоговым обеспечением в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Обеспечение доступности ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения

Деятельность открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет нацелена на повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для установленных социально приоритетных категорий граждан, которые не могут воспользоваться рыночными условиями, но имеют достаточный уровень доходов для возврата ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых им на специальных условиях (в том числе по ставке ниже рыночной и (или) с помощью предоставляемых им бюджетных субсидий на оплату первоначального взноса, иных форм поддержки).

Открытым акционерным обществом "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будут разработаны социальные стандарты специальных ипотечных программ, а также организованы кредитная поддержка и рефинансирование кредитов, которые отвечают требованиям социального стандарта специальных ипотечных программ и имеют эффективную ставку ниже среднерыночной. Накопление и публикация открытым акционерным обществом "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" статистики по кредитному риску и досрочному погашению по указанным кредитам позволят повысить точность оценки кредитного риска по этим кредитам.

Главной целью открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" как института развития на первичном рынке ипотечного жилищного кредитования станут стандартизация и развитие рынка ипотечных жилищных кредитов, отвечающих социальному стандарту специальных ипотечных программ.

Доступность таких ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения будет обеспечиваться как за счет разработки новых кредитных продуктов, позволяющих снизить платеж по таким кредитам по сравнению с предлагаемым на рынке, и снижения требований к первоначальному взносу при наличии ипотечного страхования, так и за счет возможности повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий

граждан путем предоставления возможности оплаты первоначального взноса и ежемесячных платежей за счет бюджетных средств, выделяемых на обеспечение жильем отдельных категорий граждан.

Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет осуществлять функции по разработке кредитных продуктов, рефинансированию ипотечных жилищных кредитов, выданных социально приоритетным категориям граждан, привлечению частного капитала к фондированию ипотечных жилищных кредитов для указанных граждан и мониторингу профильных системных рисков.

#### Формирование финансовых механизмов развития рынка наемных домов

В целях обеспечения долгосрочных кредитных ресурсов для развития рынка наемных домов открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" разработает и внедрит механизмы кредитования физических и юридических лиц для приобретения (строительства) жилья для дальнейшей сдачи внаем, а также механизмы рефинансирования указанных кредитов для привлечения частного капитала.

#### Развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования

Основной целью открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования будет являться повышение ликвидности для предоставления стабильного и недорогого фондирования, способствующего устойчивому и качественному росту рынка ипотечного жилищного кредитования.

Для достижения поставленной цели по этому направлению открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет использовать следующие инструменты:

организация совместного выпуска ипотечных ценных бумаг несколькими эмитентами (мультиоригинаторные выпуски ипотечных ценных бумаг);

принятие части рисков, включая выдачу гарантий и поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц и ипотечное страхование;

поддержка ликвидности ипотечных ценных бумаг, находящихся в обращении (маркетинговое продвижение ипотечных ценных бумаг);  
покупка ипотечных ценных бумаг сторонних эмитентов;  
разработка новых схем привлечения ресурсов на рынок ипотеки;  
развитие инфраструктурных услуг при выпуске ипотечных ценных бумаг с целью сокращения расходов на организацию выпуска и обеспечения качественного и устойчивого функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования.

Другие направления деятельности открытого  
акционерного общества "Агентство по ипотечному  
жилищному кредитованию"

Важным направлением деятельности открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" до 2020 года будет методологическая поддержка обеспечения баланса интересов ключевых участников рынка ипотечного жилищного кредитования. Для этого открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет реализовывать следующие мероприятия:

поддержка инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования, особенно в регионах с невысоким уровнем конкуренции между участниками рынка;

методологическая поддержка деятельности участников первичного и вторичного рынков ипотечного жилищного кредитования;

разработка стандартов качества видов деятельности, продуктов и услуг на рынке ипотечного жилищного кредитования совместно с участниками рынка ипотечного жилищного кредитования для обеспечения унификации инструментов и упрощения процедур привлечения ликвидности;

внедрение разработанных стандартов, в том числе на условиях софинансирования со стороны открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию";

разработка предложений по внесению изменений в законодательство Российской Федерации в целях обеспечения баланса интересов всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования;

повышение доступности и качества информации о рынке ипотечного жилищного кредитования в целях адекватной оценки рисков участниками рынка;

информационно-аналитическая поддержка органов государственной власти и других участников рынка ипотечного жилищного кредитования, в том числе распространение лучших мировых практик ипотечного жилищного кредитования и участие в мероприятиях по повышению финансовой и правовой грамотности ипотечных заемщиков, в том числе потенциальных.

С учетом изменения задач, стоящих перед открытым акционерным обществом "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию", до 2020 года будет осуществлено выделение отдельных видов деятельности, осуществляемой на конкурентных рынках, для последующей приватизации.

#### Возможные формы государственной поддержки деятельности открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"

Деятельность открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" по развитию вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования будет осуществляться за счет привлечения финансирования на рыночных условиях и средств открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" без дополнительной финансовой поддержки со стороны государства.

Реализация мероприятий по повышению доступности ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения (специальные ипотечные программы для социально приоритетных категорий населения, помощь заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации), а также деятельность по развитию механизмов финансирования инженерно-технической инфраструктуры и развитию рынка наемного жилья предполагают принятие специфических рисков. Для осуществления указанных мероприятий возможно оказание открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" государственной поддержки в форме:

- предоставления государственных гарантий Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- предоставления льготных долгосрочных кредитов;
- предоставления иных форм государственной поддержки;

направления по решению Правительства Российской Федерации части прибыли открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (в том числе в счет дивидендов);

включения открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" в формируемый Центральным банком Российской Федерации перечень системно значимых финансовых компаний и обеспечения указанному акционерному обществу доступа к рыночным операциям Центрального банка Российской Федерации по предоставлению (абсорбированию) ликвидности.

В случае возникновения кризисных явлений, в том числе локальных, в экономике в целом и на рынке ипотеки роль открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет заключаться в поддержке заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации, преимущественно социально приоритетных категорий населения.

В этом случае для реализации указанных целей может понадобиться дополнительная финансовая поддержка со стороны государства и (или) органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях сохранения финансовой устойчивости и поддержания высокого кредитного рейтинга открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" необходимо иметь собственный капитал в размере, определяемом нормативами достаточности с учетом всех принимаемых рисков.

### 3. Роль региональных институтов развития ипотечного жилищного кредитования

Региональные институты развития (региональные операторы) успешно выполнили свою функцию по формированию рынка ипотечного жилищного кредитования. Основными направлениями их деятельности станут такие направления, как:

участие в программах выпуска ипотечных ценных бумаг с целью развития конкурентных региональных рынков ипотечного кредитования;

содействие органам местного самоуправления в реализации программ поддержки заемщиков (в случае выселения заемщиков из жилых помещений, на которые обращено взыскание);

участие в формировании жилищного фонда, сдаваемого внаем;  
участие в организации кооперативов (объединений граждан) для строительства и приобретения жилья;

участие в строительстве жилья экономического класса для последующей продажи с использованием ипотечных жилищных кредитов;

разработка и запуск специальных программ ипотечного жилищного кредитования на региональном уровне, в том числе с использованием механизма мультиоригинаторного выпуска ипотечных ценных бумаг;

обучение участников рынка ипотечного жилищного кредитования и консультирование заемщиков;

участие в разработке стандартов качества работы экспертов, оценщиков, брокеров, агентов по взысканию и других участников инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования с учетом специфики регионов.

---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к Стратегии развития ипотечного  
жилищного кредитования  
в Российской Федерации  
до 2020 года

**ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
**развития ипотечного жилищного кредитования**

Целевые показатели	2017 год	2020 год
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов (тыс. штук)	921	1053
Количество выдаваемых в год в рамках специальных ипотечных программ ипотечных жилищных кредитов (тыс. штук)	100	110
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в общем количестве семей (процентов)	37	50
Доля сделок с ипотекой в общем количестве сделок на рынке жилья (процентов)	27	30
Объем выпущенных ипотечных ценных бумаг в течение года (млрд. рублей)	250	350

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**к Стратегии развития ипотечного**  
**жилищного кредитования**  
**в Российской Федерации**  
**до 2020 года**

**МЕТОДИКА**

**расчета целевых показателей Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года**

**I. Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов**

Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов (тыс. штук) определяется как сумма выданных за год ипотечных жилищных кредитов в рублях и иностранной валюте.

Источник данных - Центральный банк Российской Федерации (форма 0409316, утвержденная указанием Центрального банка Российской Федерации от 5 марта 2013 г. № 2977-У).

**II. Количество выдаваемых в год в рамках специальных ипотечных программ ипотечных жилищных кредитов**

Количество выдаваемых в год в рамках специальных ипотечных программ ипотечных жилищных кредитов (тыс. штук) определяется как сумма выданных за год ипотечных жилищных кредитов в рамках накопительно-ипотечной системы обеспечения жильем военнослужащих и ипотечных жилищных кредитов, предоставленных гражданам, указанным в пункте 4 основных условий и мер реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", и иным

категориям граждан, определенных решениями Правительства Российской Федерации или уполномоченными органами исполнительной власти.

Источник данных - открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию", банки с государственным участием, федеральное государственное казенное учреждение "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих".

Ш. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в общем количестве семей

### 1. Исходные данные.

При расчете значения показателя применяются следующие данные:

а) средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья по субъекту Российской Федерации или Российской Федерации (рублей в среднем за год), которая рассчитывается по формуле:

$$P_i = \frac{P_{\text{ПР}}_{2010} \times I_{\text{ПР}2011} \times \dots \times I_{\text{ПР}i} + P_{\text{ВР}}_{2010} \times I_{\text{ВР}2011} \times \dots \times I_{\text{ВР}i}}{2},$$

где:

$P_i$  - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья по субъекту Российской Федерации или Российской Федерации в отчетном (i-м) году (рублей в среднем за год);

$P_{\text{ПР}}$  - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра на первичном рынке жилья (по всем типам квартир) в 2010 году (рублей в среднем за год);

$P_{\text{ВР}}$  - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра на вторичном рынке жилья (по всем типам квартир) в 2010 году (рублей в среднем за год);

$I_{\text{ПР}}$  - индекс цен на первичном рынке жилья (по всем типам квартир) в 2011 - i-м годах (период с начала отчетного года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года);

$I_{\text{ВР}}$  - индекс цен на вторичном рынке жилья (по всем типам квартир) в 2011 - i-м годах (период с начала отчетного года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года).

Источник данных для расчета средней рыночной стоимости 1 кв. метра жилья - Федеральная служба государственной статистики;

б) доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (процентов), которая принимается равной 70 процентам;

в) процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам (процентов в год), которая определяется на основе средних на рынке субъекта Российской Федерации ставок по ипотечным жилищным кредитам и займам (в рублях).

Источник данных - Центральный банк Российской Федерации (форма 0409316, утвержденная указанием Центрального банка Российской Федерации от 5 марта 2013 г. № 2977-У);

г) срок кредита на приобретение жилья (лет), который определяется на основе средних на рынке субъекта Российской Федерации сроков кредитования по ипотечным жилищным кредитам в рублях.

Источник данных - Центральный банк Российской Федерации (форма 0409316, утвержденная указанием Центрального банка Российской Федерации от 5 марта 2013 г. № 2977-У);

д) доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах заемщика с созаемщиками (процентов), которая принимается равной 35 процентам;

е) распределение населения по уровню среднедушевого денежного дохода (рублей в месяц).

Источник данных - Федеральная служба государственной статистики;

ж) количество семей в Российской Федерации.

Источник данных - Федеральная служба государственной статистики.

2. Алгоритм расчета значения показателя по Российской Федерации.

Минимальный совокупный доход семьи, необходимый для приобретения жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями (54 кв. метра для семьи из 3 человек), за счет собственных и заемных средств (далее - минимальный совокупный доход семьи) определяется по формуле:

$$\Pi = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \times \frac{i}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \times 100\%}\right)^{-t \times 12}} \times \frac{100\%}{PI},$$

где:

$\Pi$  - минимальный совокупный доход семьи (рублей в месяц);

LTV - доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (процентов);

$P$  - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья (рублей в среднем за год);

$i$  - процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам (процентов в год);

$t$  - срок кредита (лет);

$PI$  - доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах семьи (процентов).

3. Доля домохозяйств с совокупным доходом выше минимального совокупного дохода семьи в общем количестве домохозяйств определяется исходя из данных о распределении населения по уровню среднедушевого денежного дохода (рублей в месяц) - минимальный совокупный доход семьи делится на средний размер семьи (3 человека), и полученный минимальный доход на одного человека сравнивается с данными о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода для определения доли населения с доходами выше минимального.

#### IV. Доля сделок с ипотекой в общем количестве сделок на рынке жилья

##### 1. Исходные данные.

При расчете значения показателя применяются следующие данные:

а) количество зарегистрированных прав физических лиц на основании договоров купли-продажи (мены) (штук в год).

Источник данных - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (раздел 3 "Сведения о регистрации прав на жилые помещения". Ведомственная статистическая отчетность по форме № 8 "Сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденной приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28 февраля 2014 г. № П/97);

б) количество зарегистрированных прав физических лиц на основании договоров участия в долевом строительстве (штук в год).

Источник данных - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (раздел 3 "Сведения о регистрации прав на жилые помещения". Ведомственная статистическая отчетность по форме № 8 "Сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденной

приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28 февраля 2014 г. № П/97);

в) количество зарегистрированных ипотек (штук в год) определяется на основании суммы данных о количестве зарегистрированных ипотек на основании договора и зарегистрированных ипотек на жилые помещения, находящиеся в собственности граждан, приобретенные (построенные) за счет кредитных средств либо средств целевого займа.

Источник данных - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (раздел 6 "Сведения об ипотеке жилья". Ведомственная статистическая отчетность по форме № 8 "Сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденной приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28 февраля 2014 г. № П/97).

2. Алгоритм расчета значения целевого показателя Российской Федерации.

Доля сделок с ипотекой в общем количестве сделок на рынке жилья определяется по формуле:

$$\text{ДСИ} = (\text{И}_д + \text{И}_з) / (\text{П}_{\text{дкп}} + \text{П}_{\text{дду}}) \times 100\%,$$

где:

ДСИ - доля сделок с ипотекой в общем количестве сделок на рынке жилья (процентов в год);

$\text{И}_д$  - количество зарегистрированных ипотек на основании договора (штук в год);

$\text{И}_з$  - количество зарегистрированных ипотек на жилые помещения, находящиеся в собственности граждан, приобретенные (построенные) за счет кредитных средств либо средств целевого займа (штук в год);

$\text{П}_{\text{дкп}}$  - количество зарегистрированных прав физических лиц на основании договоров купли-продажи (мены) (штук в год);

$\text{П}_{\text{дду}}$  - количество зарегистрированных прав физических лиц на основании договоров участия в долевом строительстве (штук в год).

V. Объем выпущенных ипотечных ценных бумаг  
в течение года

Объем выпущенных ипотечных ценных бумаг в течение года (млрд. рублей) рассчитывается как сумма номинальных стоимостей жилищных облигаций с ипотечным покрытием (млрд. рублей).

Источник данных - информационные материалы Центрального банка Российской Федерации, информационная база Thomson-Reuters и данные порталов Cbonds.ru и Rusipoteka.ru.

---