

УТВЕРЖДЕН
протоколом заседания проектного
комитета по национальному проекту
"Жилье и городская среда"
от 21 декабря 2018 г. № 3

П А С П О Р Т
федерального проекта "Ипотека"

1. Основные положения

Наименование национального проекта	Жилье и городская среда		
Краткое наименование федерального проекта	Ипотека	Срок начала и окончания проекта	1 октября 2018 г. - 31 декабря 2024 г.
Куратор федерального проекта	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации		
Старшее должностное лицо (СДЛ)	-		
Руководитель федерального проекта	А.В.Моисеев, заместитель Министра финансов Российской Федерации		
Администратор федерального проекта	Я.В.Пурескина, директор Департамента финансовой политики Министерства финансов Российской Федерации		
Связь с государственными программами Российской Федерации	Государственная программа Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710		

2. Цель и показатели федерального проекта

Цель: создание возможностей для приобретения (строительства) гражданами жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8 процентов* к 2024, за счет повышения ликвидности и снижения кредитного риска для банков, получения доступа к оперативному рефинансированию кредитов, предоставленных для приобретения жилья на первичном рынке, стандартизации рынка ипотечного жилищного кредитования.

№ п/п	Наименование показателя	Тип показателя	Базовое значение		Период, год						
			Значение	Дата	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
					год	год	год	год	год	год	год
1.	Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту, %	Основной	10,6	1 января 2018 г.	9,5	8,9	8,7	8,5	8,4	8,2	7,9
2.	Количество предоставленных ипотечных кредитов, млн. штук	Основной	1,1	1 января 2018 г.	1,53	1,56	1,57	1,6	1,77	2,05	2,26
3.	Объем выдачи ипотечных кредитов на первичном рынке, млн ед.	Дополнительный	0,31	1 января 2018 г.	0,50	0,60	0,64	0,68	0,78	0,98	1,13
4.	Объем выданных ипотечных кредитов, трлн. руб.	Дополнительный	2,02	1 января 2018 г.	2,98	3,19	3,42	3,7	4,33	5,32	6,22
5.	Количество действующих договоров участия в долевом строительстве, по которым открыты счета эскроу, тыс. штук в год	Дополнительный	-	1 января 2018 г.	7	34	220	635	664	878	1014
6.	Количество действующих договоров участия в долевом строительстве без счетов эскроу, тыс. ед. в год	Дополнительный	-	1 января 2018 г.	682	653	513	71	35	0	0

№ п/п	Наименование показателя	Тип показателя	Базовое значение		Период, год						
			Значение	Дата	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
					год	год	год	год	год	год	год
7.	Объем строительства многоквартирных жилых домов, профинансированный за счет ипотечного кредитования, млн. кв. метров в год	Дополнительный	16,3	1 января 2018 г.	23,6	27,7	31,7	31,5	40,9	47,1	53,0

* при условии выполнения подпункта "з" пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" в части обеспечения темпов экономического роста выше мировых при сохранении макроэкономической ситуации, в том числе инфляции на уровне, не превышающем 4 процентов

3. Задачи и результаты федерального проекта

№ п/п	Наименование задачи, результата	Характеристика результата
1.	Совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе посредством развития рынка ипотечных ценных бумаг и поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них	
1.1.	Разработан банковский продукт проектного финансирования с использованием счетов эскроу	Создан финансовый инструмент финансирования жилищного строительства с использованием механизма эскроу, обеспечивающий контроль целевого использования средств граждан
1.2.	Принят рекомендательный стандарт ипотечного кредитования, устанавливающий единые принципы для кредитных организаций	Стандарт ипотечного кредитования, устанавливающий единые принципы для кредитных организаций, одобрен решением Банка России и рекомендован к применению кредитным организациям. Стандарт включает в себя описание бизнес-процессов ипотечного кредитования в том числе: выдача ипотечных кредитов (включая процедуры андеррайтинга, одобрения, полноты раскрытия информации обо всех условиях договора), сопровождение и сервисное обслуживание, секьюритизация. Документ направлен на создание "единых правил игры" ипотечного рынка с учетом необходимости баланса интересов заемщиков и кредиторов.

№ п/п	Наименование задачи, результата	Характеристика результата
1.3.	Внесено изменение в законодательство Российской Федерации в части установления залога прав требования участника долевого строительства и включения обеспеченных таким залогом прав требований в ипотечное покрытие облигаций	Принят федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части установления залога прав требования участника долевого строительства и включения обеспеченных таким залогом прав требований в ипотечное покрытие облигаций)
1.4.	Внедрено регулирование Банка России, направленное на пересмотр подходов по формированию резервов кредитными организациями при предоставлении кредитов застройщикам с учетом перехода на проектное финансирование	Внесены изменения в Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П, предусмотрен переход на оценку резервов на основе внутренних рейтингов кредитоспособности. Объемы резервов в случае привлечения средств граждан через механизм эскроу-счетов снижены с 21% до 1 - 5%
1.5.	Внедрено регулирование Банка России для установления льготного риск-веса по кредитам застройщикам с поручительством (гарантией) единого института развития в жилищной сфере	Внесены изменения в Инструкцию Банка России от 28 июня 2017 г. № 180-И, снижен риск-вес по кредитам застройщикам с поручительством (гарантией) единого института развития в жилищной сфере со 100-150% до 20%
1.6.	Обеспечен переход от строительства жилья с использованием средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования,	Реализован "переходный этап" Плана мероприятий ("дорожной карты") по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными

№ п/п	Наименование задачи, результата	Характеристика результата
	минимизирующими риск для граждан	формами финансирования, минимизирующими риск для граждан, утвержденный Председателем Правительства Российской Федерации 21 декабря 2017 г. № 9679п-П9
1.7.	Разработан механизм гарантирования, предусматривающий предоставление поручительства, выдачу независимой гарантии единым институтом развития в жилищной сфере	Продукт одобрен Наблюдательным советом АО "ДОМ.РФ". Предусматривает предоставление поручительства, выдачу независимой гарантии единым институтом развития в жилищной сфере
1.8.	Внесено изменение в законодательство Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования эмиссии ценных бумаг, в рамках которого разрешается регистрация выпусков облигаций с ипотечным покрытием биржи	Принят федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "О рынке ценных бумаг" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования осуществления эмиссии ценных бумаг"
1.9.	Проанализировано действующее законодательство и подготовлены предложения с целью обслуживания заемщика в электронном формате (от выдачи кредита до регистрации недвижимости), проведены первые пилотные сделки	Внесены изменения в законодательство Российской Федерации с целью обслуживания заемщика в электронном формате (от выдачи кредита до регистрации недвижимости). Проведены первые сделки в электронном формате
1.10.	Повышена привлекательность ипотечных ценных бумаг для инвесторов с поручительством АО "ДОМ.РФ" (отнесение ипотечных ценных бумаг с поручительством единого института развития в жилищной сфере к классу	Внесены изменения в Инструкцию Банка России от 28 июня 2017 г. № 180-И "Об обязательных нормативах банков"

№ п/п	Наименование задачи, результата	Характеристика результата
	<p>высоколиквидных активов с низким риском при расчете нормативов и к I категории качества при формировании резервов, а также смягчение ограничений для участия институциональных инвесторов на рынке ипотечных ценных бумаг)</p>	
1.11.	Рынок ипотеки переведен в электронный формат	<p>Обеспечена возможность выдачи ипотечных кредитов в электронном виде. Снижены риски ипотечных кредиторов за счет онлайн доступа к информации о заемщиках и затрат на андеррайтинг за счет внедрения элементов искусственного интеллекта при выдаче ипотеки. Осуществление более 20% ипотечных сделок крупнейших банков полностью в электронном формате.</p>
1.12.	Обеспечена выдача 1,13 млн ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке	<p>Направлен доклад в Правительство Российской Федерации о выдаче ипотечных кредитов, в том числе на приобретение жилья на первичном рынке, в 2024 году</p>
1.13	Разработана методика предоставления кредитными организациями информации о количестве зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, по которым открыты счета эскроу	<p>Обеспечен статистический учет количества открытых счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве</p>

№ п/п	Наименование задачи, результата	Характеристика результата
1.14	Актуализированы базовые значения и значения по годам для показателя "Количество действующих договоров участия в долевом строительстве, по которым открыты счета эскроу, тыс. штук в год"	Обеспечена актуализация значений и значения по годам для показателя "Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, по которым открыты счета эскроу, тыс. штук в год" с учетом разработанной методики предоставления кредитными организациями информации о количестве зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, по которым открыты счета эскроу

5. Участники федерального проекта

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
1.	Руководитель федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	20%
2.	Администратор федерального проекта	Я.В.Пурескина	Директор Департамента финансовой политики Министерства финансов Российской Федерации	А.В.Моисеев, Заместитель Министра финансов Российской Федерации	40%

Общие организационные мероприятия по проекту

Мониторинг динамики достижения показателей, подготовка предложений по корректировке/актуализации мероприятий федерального проекта

3.	Руководитель федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	20%
----	-----------------------------------	-------------	--	--	-----

Разработан банковский продукт проектного финансирования с использованием счетов эскроу

4.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%
----	---	-------------	----------------------------------	--	-----

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
5.	Участник федерального проекта	А.В. Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г. Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	20%
6.	Участник федерального проекта		При участии Банка России		10%
Принят рекомендательный стандарт ипотечного кредитования, устанавливающий единые принципы для кредитных организаций					
7.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%
8.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	20%
9.	Участник федерального проекта		При участии Банка России		10%
Внесено изменение в законодательство Российской Федерации в части установления залога прав требования участника долевого строительства и включения обеспеченных таким залогом прав требований в ипотечное покрытие облигаций					
10.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	И.Э.Торосов	Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации	М.С.Орешкин, Министр экономического развития Российской Федерации	10%

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
Внедрено регулирование Банка России, направленное на пересмотр подходов по формированию резервов кредитными организациями при предоставлении кредитов застройщикам с учетом перехода на проектное финансирование					
11.	Ответственный за достижение результата федерального проекта		Банк России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	10%
12.	Участник федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	20%
13.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	10%
Внедрено регулирование Банка России для установления льготного риск-веса по кредитам застройщикам с поручительством (гарантией) единого института развития в жилищной сфере					
14.	Ответственный за достижение результата федерального проекта		Банк России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	10%
15.	Участник федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
16.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	20%
Обеспечен переход от строительства жилья с использованием средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан					
17.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	Н.Е.Сташишин	Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	В.В.Якушев, Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	20%
18.	Участник федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%
19.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	10%
20.	Участник федерального проекта		При участии Банка России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
Разработан механизм гарантирования, предусматривающий предоставление поручительства, выдачу независимой гарантии единым институтом развития в жилищной сфере					
21.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%
22.	Участник федерального проекта	Н.Е.Стасишин	Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	В.В.Якушев, Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	20%
23.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	20%
24.	Участник федерального проекта		При участии Банка России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	
Внесено изменение в законодательство Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования эмиссии ценных бумаг, в рамках которого разрешается регистрация выпусков облигаций с ипотечным покрытием биржи					
25.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	А.В. Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	20%

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
Проанализировано действующее законодательство и подготовлены предложения с целью обслуживания заемщика в электронном формате (от выдачи кредита до регистрации недвижимости), проведены первые пилотные сделки					
26.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	В.В.Абрамченко	Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации - Руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	М.С.Орешкин, Министр экономического развития Российской Федерации	20%
27.	Участник федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%
28.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	10%
29.	Участник федерального проекта	Н.Е.Сташишин	Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	В.В.Якушев, Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	10%
30.	Участник федерального проекта		При участии Банка России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	10%

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
Повышена привлекательность ипотечных ценных бумаг для инвесторов с поручительством АО "ДОМ.РФ" (отнесение ипотечных ценных бумаг с поручительством единого института развития в жилищной сфере к классу высоколиквидных активов с низким риском при расчете нормативов и к I категории качества при формировании резервов, а также смягчение ограничений для участия институциональных инвесторов на рынке ипотечных ценных бумаг)					
31.	Ответственный за достижение результата федерального проекта		Банк России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	10%
32.	Участник федерального проекта	А.А. Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	20%
33.	Участник федерального проекта	А.В. Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	10%
Рынок ипотеки переведен в электронный формат					
34.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	В.В.Абрамченко	Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации - Руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	М.С.Орешкин, Министр экономического развития Российской Федерации	20%

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
35.	Участник федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%
36.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	10%
37.	Участник федерального проекта	Н.Е.Сташишин	Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	В.В.Якушев, Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	10%
38.	Участник федерального проекта		При участии Банка России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	10%
Обеспечена выдача 1,13 млн ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке					
39.	Ответственный за достижение результата федерального проекта		При участии Банка России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	20%
40.	Ответственный за достижение результата федерального проекта	А.А. Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
41.	Участник федерального проекта	А.В. Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	10%
Разработана методика предоставления кредитными организациями информации о количестве договоров участия в долевом строительстве, по которым открыты счета эскроу и по которым счета эскроу не открыты					
42.	Ответственный за достижение результата федерального проекта		Банк России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	20%
43.	Участник федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%
44.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	10%
Актуализированы базовые значения и значения по годам для показателя "Количество действующих договоров участия в долевом строительстве, по которым открыты счета эскроу, тыс. штук в год"					
45.	Ответственный за достижение результата федерального проекта		Банк России	Э.С.Набиуллина, Председатель Центрального банка Российской Федерации	10%

№ п/п	Роль в проекте	Фамилия, инициалы	Должность	Непосредственный руководитель	Занятость в проекте (процентов)
46.	Участник федерального проекта	А.А.Плутник	Генеральный директор АО "ДОМ.РФ"	С.Э.Приходько, Первый Заместитель руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации	10%
47.	Участник федерального проекта	А.В.Моисеев	Заместитель Министра финансов Российской Федерации	А.Г.Силуанов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации - Министр финансов Российской Федерации	10%

6. Дополнительная информация

Наиболее значимые и заметные для общества укрупненные цели и задач, предусмотрев их приоритетное финансирование и концентрацию иных ресурсов для их достижения:

- Обеспечен переход от строительства жилья с использованием средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иным формами финансирования, минимизирующими риск для граждан.

Переход на проектное финансирование и счета эскроу это очередная ступень эволюции индустрии жилищного строительства в России. Прежний механизм - прямое привлечение средств граждан по договорам долевого участия в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" успешно решил ряд острых вопросов - исключил возможность двойных продаж, благодаря обязательной регистрации договоров, сделал рынок более прозрачным за счет обязательства застройщика публиковать проектную декларацию и все изменения к ней. Ранее законом предусматривалось, что застройщик обеспечивает свою ответственность перед дольщиками через механизм страхования гражданской ответственности или банковского поручительства. К сожалению, механизм оказался фиктивным. Условия договоров были сформированы таким образом, что страховые выплаты носили единичный характер, строительные риски де-факто по-прежнему несли сами граждане. Все это привело к формированию большого числа "обманутых дольщиков", проблема вышла на федеральный уровень. Переход на новую систему финансирования жилищного строительства, с использованием банковского кредитования, базой фондирования которых будут служить эскроу - счета полностью защищает средства граждан. Теперь средства граждан будут храниться на специальных счетах до момента оформления права собственности на жилье. Застройщики смогут их получить только после передачи квартиры. В случае банкротства застройщика, граждане получают свои средства в полном объеме, риски потерь при банкротстве будут лежать на банке, выдавшем кредит на строительство. Сами средства дольщиков на счета эскроу будут застрахованы АСВ по аналогии с банковскими вкладами.

- Перевод рынка ипотеки в электронный формат.

В настоящее время кредитные организации стараются по максимуму автоматизировать все процессы. Особенно заметен прогресс в части подачи заявлений на ипотечный кредит и андеррайтинга. Для автоматизации процессов, касающихся сопровождения и секьюритизации ипотечных кредитов, требовались законодательные изменения. Ключевой новацией 2017 года стало принятие Федерального закона от 25 ноября 2017 г. № 328-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", предусматривающего регулирование выдачи и обращения электронной закладной. Проектом паспорта федерального проекта "Ипотека" предусмотрены мероприятия по подготовке предложений с целью обслуживания заемщика в электронном формате (от выдачи кредита до регистрации недвижимости) и соответствующее внесение изменений в законодательство Российской Федерации. Перевод выдачи и сопровождения ипотеки в электронный вид существенно снизит затраты ипотечных кредиторов и будет способствовать снижению ставок для заемщиков. За счет снижения ставок по ипотеке произойдет рост доступности жилья для населения и вследствие чего увеличение его строительства.

Мероприятия, в том числе содержащиеся в действующих государственных программах, направленных на достижение заявленных в проектах целей и решение соответствующих задач:

Мероприятие по предоставлению субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам) (далее - программа) в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710. Программа реализуется для поддержки семей, родивших второго и (или) последующего ребенка, при улучшении жилищных условий путем снижения платежа по ипотечному кредиту до уровня 6%. Целью программы является стимулирование рождения детей за счет поддержки семьи в период временного снижения доходов из-за декретного отпуска. Срок действия программы - с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г., а в случае рождения с 1 июля 2022 г. по 31 декабря 2022 г. второго ребенка и (или) последующих детей - по 1 марта 2023 г. Программа позволит каждой

семье с детьми экономить около 100 тыс. рублей в год на ипотеке, а в целом расходы на покупку квартиры уменьшить на сумму до 800 тыс. рублей - это больше размера материнского капитала. Общий объем финансового обеспечения программы субсидирования в рамках федерального проекта составит 62 200,0 млн. рублей.

Обоснование эффективности, достаточности и необходимости предлагаемых мероприятий:

В настоящее время уровень ставок по ипотеке складывается из стоимости фондирования (ориентиром является ключевая ставка Банка России) и расходов банка на выдачу, сопровождение и потери от дефолтов (около 2 п.п.). При сохранении текущей политики положительных процентных ставок в экономике на уровне 2-2,5 п.п. выше инфляции, ставки по ипотеке могут быть снижены до уровня менее 8%. Для дальнейшего снижения ставок и достижения целевого ориентира Указа Президента Российской Федерации В.В.Путина от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" (далее - Указ) необходима реализация мер по снижению уровня риска в ипотечном кредитовании и обеспечения кредиторов источниками фондирования. Реализация указанных мер заложена в мероприятиях, включенных в федеральный проект "Ипотека". Таким образом, предлагаемые мероприятия достаточны и необходимы. В настоящее время рынок ипотечного жилищного кредитования способен и должен развиваться без дополнительной бюджетной поддержки. В случае, если отдельным сегментам экономики будет предоставлен существенный объем средств по льготной ставке в рамках специализированных инструментов рефинансирования, то для формирования денежно-кредитных условий, необходимых для сохранения уровня инфляции вблизи 4%, Банк России будет вынужден поддерживать текущий уровень процентных ставок по стандартным инструментам более длительное время, сохраняя, таким образом, более жесткие условия кредитования для широкого круга участников. Вместе с тем, в случае ухудшения макроэкономических условий, в том числе рост ключевой ставки и стоимости фондирования, необходимо будет оперативная реализация механизмов и условий льготной ипотеки для граждан по аналогии реализуемой в 2015 - 2016 годах Правительством Российской Федерации программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройках (ставка, превышавшая в начале 2015 года 15-17% годовых, субсидировалась государством до уровня не выше 12%).

Приоритизация мероприятий исходя из их влияния на достижение поставленных в проектах целей:

Одно из наиболее приоритетных мероприятий федерального проекта "Ипотека" - обеспечение выдачи 1,13 млн ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке. Вместе с тем реализация указанного мероприятия зависит от других мероприятий указанного проекта. Для дальнейшего снижения ставок по ипотеке, необходимо снижать стоимость фондирования банковского сектора. Для этого нужно сформировать ликвидный инвестиционно-привлекательный рынок ипотечных ценных бумаг, привлекать в ипотеку средства профильных долгосрочных инвесторов. Таким образом, в проекте паспорта отражены регуляторные мероприятия, предусматривающие внесение изменений в законодательство Российской Федерации в части установления залога прав требования участника долевого строительства и включения обеспеченных таким залогом прав требований в ипотечное покрытие облигаций, а также внесение изменений в законодательство Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования эмиссии ценных бумаг, в рамках которого разрешается регистрация выпусков облигаций с ипотечным покрытием биржей. Предлагаемые изменения позволят банкам увеличить объемы и снизить ставки ипотечного кредитования за счет получения доступа к оперативному рефинансированию кредитов, предоставленных для приобретения жилья на первичном рынке.

Другим приоритетным мероприятием федерального проекта "Ипотека" является осуществление перехода от привлечения средств граждан к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан, в том числе с использованием эскроу-счетов. Однако реализация указанного мероприятия также зависит и взаимосвязано с другими мероприятиями проекта, в том числе по разработке механизма гарантирования, предусматривающего предоставление поручительства, выдачу независимой гарантии единым институтом развития в жилищной сфере, а также внедрению регулирования Банка России, направленное на снижение объемов резервов, формируемых кредитными организациями при предоставлении кредитов застройщикам, в случае привлечения средств граждан через механизм эскроу-счетов. а также установления льготного риск-веса по кредитам застройщикам с поручительством (гарантией) единого института развития в жилищной сфере.

Реализация указанных мероприятий позволит решить предусмотренную Указом задачу по совершенствованию механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе посредством развития рынка ипотечных ценных бумаг и поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них.

Первоочередная реализация в федеральных проектах мероприятий, позволяющих оптимизировать или минимизировать стоимость последующих мероприятий:

Федеральный проект "Ипотека" направлен на регуляторные изменения на федеральном уровне. Принятие изменений в законодательство Российской Федерации и документов Банка России, предусмотренных паспортом федерального проекта "Ипотека", с учетом сохранения макроэкономической ситуации, в том числе инфляции на уровне, не превышающем 4%, впоследствии позволит обеспечить доступным жильем семьи со средним достатком, в том числе создать возможности для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8 процентов. Это, в свою очередь, минимизирует стоимость последующих мероприятий, а именно не будет необходимости привлечения средств федерального бюджета для снижения ставки по ипотеке до установленного Указом уровня.

Введение для каждого мероприятия характеристики возможности отказа от его финансирования при принятии решения отказа от его реализации:

В рамках федерального проекта "Ипотека" не предусмотрено выделение средств федерального бюджета.

Введение для каждого создаваемого объекта показателя стоимости его последующего содержания:

В связи с тем, что в рамках федерального проекта "Ипотека" не предусмотрено создание каких-либо объектов, введение показателя стоимости не представляется возможным.

Анализ источников ежегодного привлечения инвестиций в строительство жилья

При достижении целевых показателей ввода жилья объем строящегося многоквартирного жилья по состоянию на конец 2024 года достигнет около 160 - 170 млн. кв. метров, а потребность в финансировании составит около 7,5 трлн. рублей, из которых около 6,4 трлн. составят банковские кредиты в форме проектного финансирования.

Фондирование нового механизма финансирования жилищного строительства будет осуществляться за счет собственных средств застройщиков, средств участников долевого строительства, размещенных на счетах эскроу, и средств кредитных организаций.

Оценка потребности в дополнительных кредитных средствах со стороны банковской системы в результате внедрения нового механизма проектного финансирования свидетельствует о незначительности такой потребности. Это связано с тем, что значительная часть средств, необходимых для строительства объектов, будет предоставляться за счет денежных средств на счетах эскроу, а рыночные источники фондирования будут использоваться только для кратковременного финансирования строительства на ранних этапах.

Использование механизма счетов эскроу предусматривает депонирование средств, вносимых участниками долевого строительства на срок действия договора участия в долевом строительстве, и обеспечивает необходимый объем ликвидности для предоставления банками указанного объема кредитов застройщикам. Вместе с тем в соответствии с действующими положениями нормативных актов Банка России, необходимый объем дополнительного капитала (собственных средств) для предоставления банками кредитов застройщикам в указанном размере составляет от 0,5 до 0,75 трлн рублей - от 5 до 7,6% совокупного капитала (собственных средств) банковской системы по состоянию на 1 октября 2018 г.

Реализация мероприятий паспорта федерального проекта "Ипотека" в рамках задачи совершенствования механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе посредством поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них, позволит сократить потребности банковской системы.

Период адаптации рынка к изменению механизма финансирования жилищного строительства (2019 - 2021 годы)

Рост спроса и потенциальный временный дефицит предложения - возможный рост цен на 14 - 15%. Рост доступности ипотеки и рост доходов населения определяет рост спроса на новое жилье. За 10 месяцев 2018 г. количество заключенных ДДУ уже выросло на 10% по сравнению с 10 месяцами 2017 г. Учитывая переход на новую систему финансирования строительства и ужесточение требований к застройщикам, в 2018 - 2019 годах возможно снижение темпов запуска новых проектов, что приведет к недостаточному объему предложения нового жилья.

Переход на систему проектного финансирования - возможный рост цен до 9 - 11%.

Инфляция - возможный рост цен на 13%. Удорожание элементов материальных и трудовых затрат, обусловленное годовой инфляцией в размере 4%.

Период стабилизации рынка и использования преимуществ нового механизма финансирования для повышения доступности жилья (2022 - 2024 годы)

Расчет показывает, что за 2022 - 2024 годы номинальные цены на жилье вырастут на 8%, в реальном выражении - упадут на 4%. При этом прогнозируется рост доходов населения на 27% в номинальном выражении и 12% - в реальном. Доступность покупки жилья в этот период существенно возрастет, полностью компенсировав ее снижение в предшествующий период. Такая динамика средних цен будет обуславливаться:

Адаптацией участников рынка к новым механизмам финансирования. Это приведет к устранению дисбаланса спроса и предложения и установлению равновесных цен.

Снижением удельной себестоимости строительства благодаря полномасштабной реализации эффектов от ранее принятых мер по вовлечению неиспользуемых федеральных земель, государственному софинансированию строительства инфраструктурных объектов.

В 2018 - 2024 годах рынок ипотеки продолжит уверенно развиваться, выступая ключевым инструментом поддержки платежеспособного спроса на жилье. Основным драйвером роста ипотечного рынка станет прогнозируемое снижение ставок до уровня ниже 8% в 2024 году.

В тоже время, в условиях стабилизации инфляции на уровне целевого значения в 4% и сохранения уровня реальных ставок 2,5% (ключевая ставка 6,5%), дальнейшее снижение ставок по ипотеке будет происходить более плавными темпами.

Доступность ипотеки будет расти за счет снижения ставок (7,9% в 2024 г.) и повышения реальных располагаемых доходов населения. Рост спроса на жилье будет сбалансирован увеличением предложения, что позволит увеличить объемы индустриального жилищного строительства до 80 млн. кв. метров в 2024 году, при этом цены на жилье (+18% за 2018 - 2024 годы) будут расти медленнее доходов населения (+27% за 2018 - 2024 годы).

Объемы выдачи ипотеки увеличатся с 1,1 млн. кредитов в 2017 году до уровня 2,26 млн. кредитов. Объем ипотечного портфеля увеличится с 5,3 трлн рублей до 17,1 трлн рублей, средний годовой темп роста ипотечного портфеля составит 31%.

За период с 2017 по 2024 году отношение ипотечной задолженности к ВВП Российской Федерации увеличится с 6 до 15%. Объемы выдачи ипотечных кредитов увеличатся более чем в 3 раза с 2,0 трлн. рублей до 6,2 трлн рублей.

По мере повышения прозрачности строительной отрасли и перехода от прямого привлечения средств граждан строительными компаниями на банковские механизмы финансирования (переход на счета эскроу и проектное финансирование), начиная с 2019 года прогнозируется рост доли количества ипотечных кредитов, выданных на приобретение жилья на первичном рынке - с 28,7% в 2017 году до 50% в 2024 году. Объем средств, привлекаемых в жилищное строительство за счет ипотеки увеличится с 661 млрд рублей до 3,1 трлн рублей.

О снижении ставок по ипотечным жилищным кредитам

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" поставлена задача по снижению ставки по ипотечному кредиту до уровня менее 8% в 2024 году. В настоящий момент уровень ставок по ипотеке складывается из стоимости фондирования (ориентиром является ключевая ставка Банка России) и расходов банка на выдачу, сопровождение и потери от дефолтов (около 2 п.п.). При сохранении текущей политики положительных процентных ставок в экономике на уровне 2 - 2,5 п.п. выше инфляции, ставки по ипотеке могут быть снижены

до уровня менее 8%. Для дальнейшего снижения ставок и достижения целевого ориентира Указа Президента Российской Федерации необходима реализация мер по снижению уровня риска в ипотечном кредитовании и обеспечения кредиторов источниками фондирования.

О росте объемов ипотечного кредитования на первичном рынке жилья

Основными предпосылками роста доли ипотеки, выдаваемой на первичном рынке жилья, являются:

- возврат к докризисной структуре рынка (в 2014 году доля ипотеки, выдаваемой на первичном рынке жилья составляла 39% (по количеству));

- продолжение тенденции к росту доли сделок с ипотекой на первичном рынке. Так, по данным за 1 полугодие 2018 г. доля продаж с ипотекой у крупнейших застройщиков достигла исторического максимума, в т.ч. ГК ПИК - 36% в 2014 г., 65% - в 1 полугодии 2018 г.; Группа ЛСР - 20% в 2015 году, 52% - первое полугодие 2018 г.);

- рост готовности населения приобретать жилье на стадии строительства ввиду поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них.

Так, по данным ВЦИОМ готовность граждан покупать квартиру на стадии "котлована" и ниже вырастет в 3 раза (с 7% до 21%) при условии предоставления госгарантии;

- неудовлетворенный спрос населения на современное жилье (согласно опросу ВЦИОМ, 80% граждан планируют приобретение жилья в новостройке, по факту, в 2017 году лишь 22% сделок жильем пришлось на строящееся жилье);

В 2014 году выдано более 1 млн кредитов на сумму около 1,8 трлн рублей, ставки по ипотеке опустились до 12 - 13% годовых. В 2014 г. доля ипотечных кредитов, выданных с целью приобретения строящегося жилья, достигла исторического максимума - 39%. В 2015 году, в условиях влияния неблагоприятных внешних факторов, объемы выдачи ипотеки начали снижаться (-31% в численном выражении, -34% в стоимостном выражении). Из-за увеличения рисков на рынке жилищного строительства в связи с ухудшением финансовой устойчивости застройщиков доля ипотечных кредитов, выданных

на приобретение квартир в строящихся домах снизилась до 32%. Покупатели отдавали предпочтение готовому жилью, особенно когда речь шла об ипотечном кредите.

В 2015 - 2016 годах Правительством Российской Федерации реализована программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройках (ставка, превышавшая в начале 2015 года 15 - 17% годовых, субсидировалась государством до уровня не выше 12%). Благодаря этой программе уже в 2016 году доля ипотечных кредитов на первичном рынке вернулась к показателям 2014 года и составила 39%, а строительная отрасль продемонстрировала рекордные вводы жилья.

В 2017 году рынок ипотеки достиг максимальных отметок за всю историю. Более 1 млн семей улучшили свои жилищные условия за счет ипотечного кредитования, объем выдачи превысил 2 трлн. рублей, ставки по ипотеке впервые в истории опустились ниже 10%.

Необходимо отметить, что большинство кредитов по-прежнему выдается на приобретение жилья на вторичном рынке (71%), что связано, в том числе, с сохраняющимися рисками долевого строительства. Граждане, желающие купить современное комфортное жилье в новостройке оказываются перед сложным выбором - покупка квартиры на этапе строительства, с риском банкротства застройщика или нарушения срока сдачи в эксплуатацию, либо покупка квартиры после сдачи дома в эксплуатацию по максимальной цене.

Опросы свидетельствуют, что почти 80% граждан, планирующих улучшить жилищные условия в течение ближайших 5 лет, рассматривают новостройки. При этом более половины из них (53%) готовы покупать жилье только на стадии выдачи ключей (20%) или уже оформления права собственности (33%). При условии предоставления государственной гарантии, доля граждан, предпочитающих покупку на этапе оформления права собственности снижается на 25 п.п. до 8%, а готовность покупать на стадии "котлован" и ранее вырастает в 3 раза - с 7% до 21%. 70% граждан, планирующих покупку жилья в новостройке, собираются брать ипотечный кредит.

С запуском механизмов, обеспечивающих защиту прав граждан-участников долевого строительства (Фонд дольщиков, счета эскроу), граждане будут активнее брать ипотеку на строящееся жилье. Доля продаж с ипотекой на первичном рынке вырастет с 49% в 2017 году до 57% к 2021 году. Это приведет к росту доли ипотечных кредитов, выданных с целью приобретения жилья в новостройках с 28,7% в 2017 году до 42,7% к 2021 году (38,7% в 2014 году)

Вклад в достижение к 2024 году национальной цели "Улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно"

Достижение показателей федерального проекта "Ипотека" позволит улучшить жилищные условия в 2024 году 2,26 млн. семей, что составляет 45% от национальной цели в 5 млн. семей.
