

РЕЗОЛЮЦИЯ

IV Всероссийского совещания участников системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов «Итоги и перспективы развития системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и меры по реализации Концепции развития УСР ИЖК»

г.Екатеринбург, 07 октября 2005 года

Участники IV Всероссийского совещания участников системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов - представители 80 регионов Российской Федерации, осуществляющих деятельность в рамках системы рефинансирования, подвели итоги своей деятельности в 2004-2005 годах, определили первоочередные задачи на 2005-2006 годы, основные направления развития системы рефинансирования на период до 2010 года и, исходя из этого, приняли настоящую Резолюцию о нижеследующем.

I. Итоги деятельности системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в 2004-2005 гг.

Участники Совещания отметили динамичное развитие системы рефинансирования ипотечных кредитов в 2004-2005 гг., позволившее ей занять лидирующие позиции на российском рынке ипотечного жилищного кредитования как по объемам выданных кредитов, так и по темпам роста.

Продолжается увеличение количества регионов, принимающих участие в деятельности системы рефинансирования. В настоящее время к системе подключились 86 субъектов Российской Федерации, что обеспечивает охват практически всей территории страны.

Рост числа действующих региональных операторов, первичных кредиторов и сервисных агентов, наряду с расширением масштабов деятельности большинства участников системы, сделал возможным стабильное повышение объемов выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов, общее количество которых превысило на 1 октября 2005 г. 23 тыс. шт. на сумму более 10 млрд. рублей. По итогам 2005 года планируется более чем двукратное увеличение объемов рефинансирования по сравнению с 2004 годом.

Разработана Единая информационная система, значительно сокращающая сроки выкупа залоговых, к которой в течение I квартала 2006 года планируется подключить всех участников системы рефинансирования.

Принимаются меры по повышению доступности ипотечных кредитов для населения: снижена процентная ставка до 14%, увеличен максимальный срок кредитования до 30 лет, повышен допустимый возраст заемщика.

Сформирован портфель залоговых, достаточный для выпуска ипотечных ценных бумаг, накоплена первоначальная статистика денежных потоков, сформирована система сервисного обслуживания.

II. Ипотечное кредитование - важнейший инструмент реализации социальной политики государства.

Участники Совещания выразили поддержку государственной политике по формированию рынка доступного жилья и развитию ипотечного жилищного кредитования.

Участники Совещания подчеркнули, что успешное и динамичное развитие системы рефинансирования ипотечных кредитов стало возможным благодаря активной позиции государства, и выразили особую благодарность Администрации Президента Российской Федерации и Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации за значительный вклад в формирование рынка ипотечного кредитования в России.

На заседании президиума Государственного совета Российской Федерации 19 апреля 2005 года было принято решение о придании государственной жилищной политике статуса приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

В соответствии с целевыми ориентирами, определенными в перечне поручений Президента Российской Федерации по итогам данного заседания, к 2010 году количество выдаваемых ипотечных кредитов должно составить не менее 1 млн. ежегодно.

В целях реализации указанных поручений 30 июня 2005 года Правительством Российской Федерации была рассмотрена и одобрена Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (далее - Концепция). Документом предусмотрено оказание государственной поддержки рынку ипотечного кредитования на основе долгосрочности и предсказуемости.

На встрече Президента Российской Федерации с членами Правительства Российской Федерации, руководством Федерального Собрания Российской Федерации и членами президиума Государственного совета Российской Федерации 5 сентября 2005 года была подчеркнута необходимость активизации практических действий в сфере развития ипотечного кредитования, даны поручения по первоочередным мерам государственной поддержки.

Участники Совещания, сознавая важную роль системы рефинансирования ипотечных кредитов в развитии рынка ипотечного жилищного кредитования, намерены приложить все усилия для реализации поставленных задач.

III. Факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования.

Участники Совещания отметили, что темпы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в субъектах Российской Федерации и повышение эффективности деятельности системы рефинансирования сдерживаются следующими основными факторами:

- недостаточная активность Региональных операторов и Региональных Администраций в ряде регионов; в настоящее время из подключенных к системе 86 регионов реально поставляют закладные лишь 62;
- низкие показатели деятельности ряда первичных кредиторов и сервисных агентов;
- недостаточность оборотных средств у Региональных операторов, первичных кредиторов и сервисных агентов;
- сложная и длительная процедура оформления государственных гарантий по облигационным займам АИЖК, не обеспечивающая долгосрочный и

предсказуемый характер и своевременность государственной поддержки ипотечного кредитования и не позволяющая участникам рынка планировать свою деятельность за пределами одного бюджетного года;

- несовершенство законодательной базы в области ипотечного кредитования, в том числе отсутствие необходимых нормативных актов по рынку ипотечных ценных бумаг;
- отсутствие единого подхода в территориальных органах государственной регистрации к вопросу осуществления регистрационных действий в отношении ипотечных сделок и закладных;
- недостаточное предложение жилья и низкие темпы жилищного строительства в условиях роста платежеспособного спроса населения на жилье;
- отсутствие рынка ипотечных ценных бумаг;
- нехватка квалифицированных кадров.

IV. Основные направления деятельности по развитию системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

Участники Совещания подчеркнули необходимость активизации усилий по развитию системы рефинансирования, повышению эффективности ее деятельности, росту объемов ипотечного кредитования и обеспечению доступности ипотечных кредитов.

Для достижения целевых показателей по объемам ипотечного кредитования, установленных Президентом Российской Федерации и Правительством Российской Федерации, участники Совещания приняли решение предпринять все необходимые меры, чтобы обеспечить в 2006 году выдачу ипотечных жилищных кредитов и рефинансирование их через АИЖК в объеме не менее 21,6 млрд. рублей.

В этих целях были определены следующие приоритетные направления деятельности:

1. Развитие региональной инфраструктуры УСР ИЖК:

- увеличение числа участников УСР ИЖК; активизация взаимодействия региональных операторов и сервисных агентов с банками - первичными кредиторами;
- расширение территориального охвата деятельности УСР ИЖК; вовлечение всех регионов в активную деятельность по рефинансированию ипотечных кредитов;
- содействие развитию специализации участников ипотечного рынка, созданию и деятельности специализированных ипотечных структур: ипотечных брокеров, экспертных компаний, агентов по сбору платежей, агентов по сопровождению, агентов по взысканию и т.д.;
- формирование института независимых операторов вторичного рынка ипотечных кредитов, формирующих пулы ипотечных кредитов в целях их продажи, а в дальнейшем - секьюритизации через выпуск ипотечных ценных бумаг;
- разработка Концепции развития региональных операторов.

2. Повышение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения:

- поэтапное снижение процентной ставки по ипотечным кредитам по мере снижения стоимости ресурсов на рынке и за счет поэтапного ежегодного снижения комиссии за сопровождение ипотечного кредита, а также исходя из объемов государственной поддержки в форме увеличения уставного капитала АИЖК и государственных гарантий;
- дальнейшая разработка и реализация целевых программ ипотечного кредитования для отдельных групп населения;
- сокращение первоначального взноса при условии внесения поправок в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и дифференциации процентной ставки с учетом кредитного риска.

3. Повышение производительности системы рефинансирования:

- дальнейшее совершенствование Стандартов выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) (далее - Стандартов) в целях приведения в соответствии с законодательством, сокращения временных и транзакционных издержек, повышения оборачиваемости средств и увеличения рентабельности деятельности участников УСР ИЖК;
- обеспечение достаточного переходного периода, необходимого для адаптации участников УСР ИЖК при внесении изменений и дополнений в Стандарты;
- совершенствование совместно с Федеральной регистрационной службой и ее региональными организациями процедур государственной регистрации ипотеки и закладных в целях сокращения сроков регистрационных действий и снижения транзакционных издержек; внедрение типовой формы закладной на основе стандартной документации, используемой в рамках УСР ИЖК;
- повсеместное внедрение бездокументарной технологии рефинансирования и обслуживания ипотечных кредитов, сокращение сроков выкупа закладных, уменьшение трудозатрат на реализацию стандартных процедур за счет использования Единой информационной системы; подключение к системе всех участников УСР ИЖК;
- сокращение срока экспертизы закладных перед выкупом, разработки четких и однозначных инструкций и регламентов оформления закладных и проведения их экспертизы;
- перестройка и развитие системы обслуживания закладных в целях снижения рисков и повышения рентабельности деятельности системы рефинансирования ипотечных кредитов в целом путем оптимизации деятельности участников УСР ИЖК по обслуживанию портфеля закладных;
- совершенствование порядка прохождения денежных и информационных потоков в рамках обслуживания закладных, сокращение времени прохождения платежей внутри системы;
- введение системы депозитарного учета прав на закладную;
- повышение капитализации региональных операторов и сервисных агентов в целях увеличения объемов рефинансирования и снижения издержек.

4. Развитие региональных рынков жилья:

активизация взаимодействия с Региональными Администрациями, разработка и реализация совместных комплексных программ развития жилищного строительства с использованием ипотечного кредитования, направленных на обеспечение сбалансированного развития спроса и предложения на рынке жилья и недопущение резкого роста цен на жилье.

V. Первоочередные меры государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования.

Участники Совещания особо отметили, что ключевым фактором, определяющим успешное и динамичное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в России, является активное участие в этом процессе государства через различные формы государственной поддержки.

Инструментом реализации основных целей и задач государства в области ипотечного кредитования призваны служить АИЖК и его партнеры - участники УСР ИЖК.

Участники Совещания приняли решение обратиться к Президенту Российской Федерации, Государственной Думе и Совету Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Правительству Российской Федерации с просьбой оказать поддержку системе рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в целях повышения доступности ипотечных кредитов для населения и повышения темпов развития рынка ипотечного кредитования в регионах и принять следующие первоочередные меры:

- обеспечить долгосрочность и предсказуемость государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, установив долгосрочную ответственность государства по обязательствам АИЖК на основании закона, без привязки к конкретному бюджетному году;
- сформировать в кратчайшие сроки необходимую законодательную и нормативную правовую базу для эффективного функционирования рынка ипотечного кредитования и формирования рынка ипотечных ценных бумаг;
- внести изменения в законодательство о регистрации прав на недвижимое имущество в части совершенствования процедуры и сокращения сроков такой регистрации;
- снять законодательные ограничения на инвестирование средств пенсионных накоплений в облигации, гарантированные Российской Федерацией, ипотечные ценные бумаги и паи закрытых ипотечных паевых инвестиционных фондов;
- указать АИЖК в качестве получателя государственных гарантий на цели развития ипотечного кредитования, предусмотренных в проекте федерального бюджета на 2006 г. в объеме 14 млрд. рублей;
- сформировать в 2005-2006 уставный капитал АИЖК в размере, обеспечивающем финансовую устойчивость системы рефинансирования, бесперебойный выкуп залдных в регионах в объемах, предусмотренных Концепцией, и создающем предпосылки для планомерного снижения ставки кредитования.

Участники Совещания обращаются к Администрациям субъектов Российской Федерации с просьбой активизировать работу по развитию ипотечного жилищного кредитования на региональном уровне, в том числе:

- предусмотреть в региональных бюджетах на 2006 год и предусматривать в последующие годы выделение Региональным операторам финансовых ресурсов, обеспечивающих достаточность оборотных средств, необходимых для реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования;
- включать в планы социально-экономического развития регионов на 2006 год и последующие годы показатели объемов выдачи ипотечных кредитов в соответствии со Стандартами Агентства по ипотечному жилищному кредитованию;
- оптимизировать целевое использование дополнительного платежеспособного спроса на жилье, формируемого ипотечным кредитованием, в т.ч. за счет его сбалансированного распределения между первичным и вторичным рынками жилья, погашением ранее взятых ипотечных кредитов и другими направлениями;
- пересмотреть систему обучения и профессиональной подготовки специалистов в области ипотечного кредитования; предусмотреть в бюджетах субъектов Российской Федерации суммы, необходимые для формирования механизмов, связанных с отселением недобросовестных заемщиков.

*По итогам IV Всероссийского Совецания участников системы рефинансирования ИЖК
Екатеринбург, октябрь 2005*