

# РЕЗОЛЮЦИЯ

## V Всероссийского совещания участников системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов

### «Система рефинансирования ипотечного жилищного кредитования как инструмент реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

г. Санкт-Петербург  
года

17 ноября 2006

Делегаты V Всероссийского совещания участников системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов - представители 86 регионов Российской Федерации, осуществляющих деятельность в рамках системы рефинансирования, подвели итоги своей деятельности в 2005-2006 годах, определили с учетом целей, поставленных Национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и Концепцией развития Унифицированной системы развития ИЖК, одобренной Правительством Российской Федерации, первоочередные задачи на 2006-2007 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 2005-2006 гг.

Участники Совещания отметили динамичное развитие системы рефинансирования ипотечных кредитов в 2005-2006 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.

Деятельность региональных операторов, сервисных агентов и первичных кредиторов наряду с расширением масштабов деятельности большинства участников системы, сделала возможным стабильное повышение объемов выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов, общее количество которых превысило за 10 месяцев т.г. 28,22 тыс. шт. на сумму более 18,72 млрд. рублей. По итогам 2006 года планируется более чем 3-х кратное увеличение объемов рефинансирования по сравнению с 2005 годом.

Функционирует Единая информационная система, значительно сокращающая сроки выкупа залоговых, к которой до конца 2006 года планируется подключить всех участников системы рефинансирования.

Принимаются меры по повышению доступности ипотечных кредитов для населения: в течение 2006 года дважды производилось снижение процентной ставки и суммы первоначального взноса. На сегодня минимальный размер процентной ставки составляет 11,0%.

## **II. Ипотечное кредитование - важнейший инструмент реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»**

В целях обеспечения взаимодействия между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями, научными и другими организациями при рассмотрении вопросов, связанных с реализацией приоритетных национальных проектов и демографической политики, Указом Президента Российской Федерации от 21.10.2005 № 1226 образован Совет при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике, который является совещательным органом при Президенте Российской Федерации.

Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике рассмотрен вопрос о создании условий для увеличения объемов жилищного строительства, включая меры по планированию развития городов и совершенствованию законодательства Российской Федерации в целях устранения административных барьеров, утверждены основные мероприятия и параметры приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2006-2009 годы, а также определены основные направления и параметры их реализации в 2008-2009 годах.

В соответствии с целевыми ориентирами, к 2010 году количество выдаваемых ипотечных кредитов должно составить не менее 1 млн. ежегодно.

05 октября 2006 года состоялось заседание Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике, на котором был рассмотрен вопрос «О мерах по достижению целевых показателей проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в части увеличения объемов жилищного строительства в 2006 -2007 годах.

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

Участники Совещания выражают поддержку государственной политике по формированию рынка доступного жилья и целям и задачам, поставленным в приоритетном национальном проекте Национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». 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, Правительству Российской Федерации, Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации, Администрациям субъектов Российской Федерации за значительный вклад в формирование рынка ипотечного кредитования в России.

Участники Совещания отмечают большой вклад, который был сделан Федеральной регистрационной службой Российской Федерации и её территориальными органами в вопросах сокращения сроков государственной регистрации ипотечных сделок и выдачи закладных, а также согласования формы закладной, применяемой участниками системы рефинансирования.

Организационным документом, направленным на реализацию национального проекта является Федеральная целевая программа «Жилище» включающая как составную часть Концепцию развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (далее - Концепция), одобренную 30 июня 2005 года Правительством Российской Федерации, Документом предусмотрено оказание государственной поддержки рынку ипотечного кредитования на основе долгосрочности и предсказуемости.

### **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:

- недостаточное предложение жилья и низкие темпы жилищного строительства в условиях роста платежеспособного спроса населения на жилье;
- недостаточность оборотных средств у Региональных операторов, сервисных агентов и первичных кредиторов;
- нехватка квалифицированных кадров.
- недостаточная активность Региональных операторов и региональных Администраций в ряде регионов; в настоящее время из подключенных к системе 86 регионов реально поставляют закладные лишь 62;
- недостаточное качество подготовки и представления информации и документов при поставке закладных для рефинансирования;
- неразвитость инфраструктуры, прежде всего в части пропускной способности депозитариев в регионах и в отношении условий хранения документации, не подлежащей сдаче в депозитарий;
- 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 в части, способствующей ускорению оборота закладных (депозитарный учет);
- отсутствие единого подхода в территориальных органах государственной регистрации к вопросу осуществления регистрационных действий в отношении ипотечных сделок и закладных;
- отсутствие типовой формы закладной, рекомендованной директивными органами;
- ограниченность базы инвесторов в корпоративные облигации АИЖК, обеспеченные государственными гарантиями, и ипотечные ценные бумаги;

### **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, обеспечению роста объемов ипотечного кредитования и увеличением 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 2007 году выдачу ипотечных жилищных кредитов и их рефинансирование в соответствии с заключенными договорами.

Определены следующие основные направления деятельности:

#### ***Развитие региональной инфраструктуры Унифицированной системы развития ИЖК:***

- расширение территориального охвата деятельности Унифицированной системы рефинансирования ИЖК;
- активизация взаимодействия региональных операторов и сервисных агентов с банками - первичными кредиторами;
- вовлечение всех регионов в активную деятельность по рефинансированию ипотечных кредитов;
- увеличение числа участников Унифицированной системы рефинансирования ИЖК;

- содействие развитию специализации участников ипотечного рынка, созданию и деятельности специализированных ипотечных структур: ипотечных брокеров, экспертных компаний, агентов по сбору платежей, 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;
- упрощение взаимодействия со страховыми компаниями, в том числе рефинансирование закладных без страхования жизни заёмщиков, и рассмотрение возможности страхования жизни займодавцем, а не заёмщиком.

#### ***Повышение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения:***

- поэтапное снижение процентной ставки по ипотечным кредитам по мере снижения стоимости ресурсов на рынке;
- 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;
- изучение опыта регионального оператора по Чувашской республике по привлечению зарубежных подрядчиков на жилищное строительство со своим финансированием.

#### ***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 Унифицированной системы рефинансирования ИЖК;
- обеспечение достаточного переходного периода, необходимого для адаптации участников Унифицированной системы рефинансирования ИЖК при внесении изменений и дополнений в Стандарты;
- совершенствование совместно с Федеральной регистрационной службой и ее территориальными подразделениями процедур государственной регистрации ипотеки и закладных в целях сокращения сроков и упрощения процедуры регистрационных действий и снижения транзакционных издержек, унификации и стандартизации документооборота; внедрение типовой формы закладной на основе стандартной документации, используемой в рамках Унифицированной системы рефинансирования ИЖК, в том числе с применением программных средств и штрих-кодов;
- полный переход на автоматизированную систему документооборота, связанную с рефинансированием и обслуживанием ипотечных кредитов, сокращение сроков выкупа закладных, уменьшение трудозатрат на реализацию стандартных процедур за счет использования Единой информационной системы;
- подключение к системе всех участников Унифицированной системы рефинансирования ИЖК;
- разработка мер по повышению качества подготовки информации и документов кредитного дела при рефинансировании закладных в Унифицированной системы рефинансирования ИЖК;
- расширение депозитарной сети и увеличение пропускной способности;
- организация в регионах хранения документации, не подлежащей обязательной сдаче в депозитарий;
- развитие системы обслуживания закладных в целях снижения рисков и повышения рентабельности деятельности системы рефинансирования ипотечных кредитов в целом путем оптимизации с учётом рекомендаций рейтинговых агентств деятельности участников Унифицированной системы рефинансирования 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.

#### **Развитие региональных рынков жилья:**

- реализация совместно с региональными администрациями пилотных проектов по земельной ипотеке, в том числе с последующим рефинансированием через АИЖК при условии положительного решения Наблюдательного Совета Агентства;
- разработка финансовых механизмов, обеспечивающих рыночную годовую доходность застройщика при условии не высокой рентабельности строительства (доступность цен) за счёт ускорения оборота в строительстве, массовой комплексной застройки земельных участков и организация рынка земельной ипотеки.

#### **Диверсификация источников финансирования Унифицированной системы рефинансирования ИЖК:**

Принимая во внимание, что совокупный объем государственной поддержки АИЖК в 2007 году должен составить 20,5 млрд. рублей, а потребность в рефинансировании стандартных закладных значительно превышает данный показатель, основным источником финансирования дополнительных объемов ипотечных кредитов, выдаваемых участниками Унифицированной системы рефинансирования ИЖК, должна стать секьюритизация стандартных ипотечных кредитов. Для обеспечения финансирования участников Унифицированной системы рефинансирования ИЖК в заявленных ими объемах и сроках необходимо:

- четкое соблюдение сроков подготовки документов по увеличению уставного капитала Агентства и размещения обеспеченных государственными гарантиями облигационных займов Агентства, зависящих от сроков принятия необходимых решений Правительством Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации, Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом и Наблюдательным советом Агентства;

- разработка и внедрение нового механизма рефинансирования закладных, предусматривающего приобретение закладных через Единую информационную систему в интересах и за счет специализированного ипотечного агента, являющегося эмитентом ипотечных ценных бумаг;

- использование опыта региональных операторов Кемеровской, Московской и других областей по привлечению финансовых средств с помощью выпуска корпоративных ценных бумаг;

- развитие системы предоставления гарантий регионального бюджета на условиях без понижения размера гарантий и без регресса на регионального оператора, а также переход от получения кредитов на развитие ипотечного кредитования к выпуску облигаций и иных ценных бумаг по мере роста объёмов закладных с целью увеличения сроков и снижения процентных ставок.

#### **V. Первоочередные меры государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования**

Участники Соповещения 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.

При этом государственная поддержка предоставляется в объемах, необходимых для становления рыночных механизмов функционирования соответствующего сектора экономики.

В текущих рыночных условиях именно государственные гарантии позволяют привлекать

средства на длительный срок и направлять их в регионы для обеспечения возможности выдачи долгосрочных ипотечных кредитов.

Решениями Правительства Российской Федерации от 11.12.2002 № 885, 26.12.2003 № 787, 08.09.2004 № 462, 27.12.2004 № 846, 16.07.2005 № 1016-р и 01.03.2006 № 277-р по заимствованиям ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» были предоставлены государственные гарантии Российской Федерации.

Эти меры направлены на привлечение ресурсов долгосрочных инвесторов в ипотечное кредитование путем повышения привлекательности для инвесторов облигаций, эмитируемых ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Участники Совещания приняли решение обратиться к Президенту Российской Федерации, Государственной Думе и Совету Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Правительству Российской Федерации, а также к Министерству регионального развития Российской Федерации как ответственного за реализацию Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», и Министерству экономического развития и торговли 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 рынка ипотечных ценных бумаг, в том числе максимальное расширение базы инвесторов в ипотечные ценные бумаги и облигации АИЖК, обеспеченные государственными гарантиями РФ, за счет снятия ограничений на инвестирование в данные инструменты средств пенсионных накоплений и страховых резервов;
- внести изменения в законодательство о регистрации прав на недвижимое имущество в части совершенствования процедуры и сокращения сроков такой регистрации, а также предоставления Федеральной регистрационной службе права давать разъяснения и указания по вопросам государственной регистрации;
- обеспечить своевременное принятие распоряжений Правительства Российской Федерации о предоставлении в 2007 году государственных гарантий в размере 16 млрд. рублей и об увеличении в 2007 году уставного капитала АИЖК на сумму 4,5 млрд. рублей.
- сформировать в 2007-2008 уставный капитал АИЖК в размере, обеспечивающем финансовую устойчивость системы рефинансирования, бесперебойный выкуп закладных в регионах в объемах, предусмотренных Концепцией, и создающем предпосылки для планомерного снижения ставки кредитования;
- предоставить АИЖК право осуществлять рефинансирование кредитов, предоставленных гражданам на строительство жилых домов, до выдачи закладной, а также кредитов, обеспеченных залогом земельных участков;
- разработать рыночные механизмы строительства жилья и его реализации, обеспечивающие финансовую доходность при минимально возможной марже.

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

- предусмотреть в региональных бюджетах на 2007 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 2007 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;
- совместно с АИЖК начать реализацию пилотных проектов по земельной ипотеке для обустройства и последующей застройки больших земельных участков.