УТВЕРЖДАЮ
Первый заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации -
Министр финансов Российской Федерации

А.Силуанов

20 сентября 2019 г.

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ ("ДОРОЖНАЯ КАРТА")
по развитию рынка ипотечных ценных бумаг

I. Общее описание плана мероприятий

План мероприятий ("дорожная карта") по развитию рынка ипотечных ценных бумаг (далее - план мероприятий) разработан во исполнение подпункта "б" пункта 6 Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" (далее - Указ) и пункта 10 протокола заседания президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам от 28 января 2019 г. № 1.

Указом предусмотрено увеличение количества семей, улучшающих свои жилищные условия, ежегодно до 5 млн. семей в 2024 году, прирост по сравнению с показателями 2017 года должен составить 1,5 млн. семей. Основным инструментом достижения указанной цели является развитие ипотечного кредитования. В соответствии с паспортом национального проекта

"Жилье и городская среда" предусмотрено увеличение количества ипотечных жилищных кредитов, выдаваемых ежегодно, с 1,5 млн. штук в 2018 году до 2,2 млн. штук в 2024 году, объемов выдачи - с 2 трлн. рублей до 6,2 трлн. рублей. При этом прогнозное значение задолженности по ипотечным кредитам по состоянию на 31 декабря 2024 г. составит, в зависимости от динамики коэффициента досрочного погашения кредитов, от 18,0 трлн. до 20,8 трлн. рублей, или 11,2 - 13,9% совокупных активов банковской системы, исходя из показателей базового сценария прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года, разработанного Минэкономразвития России.

План мероприятий направлен на обеспечение выполнения показателей Указа и национального проекта "Жилье и городская среда" за счет привлечения дополнительных финансовых ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования, создания дополнительных механизмов управления процентным риском банковской системы и развития конкурентных условий на рынке ипотечного жилищного кредитования за счет реализации комплекса следующих мер:

повышение кредитного качества и снижение риска облигаций с ипотечным покрытием и поручительством единого института развития в жилищной сфере (далее - ипотечные облигации);

обеспечение ликвидности и развитие диверсифицированной базы инвесторов в ипотечные облигации;

повышение инвестиционной привлекательности ипотечных облигаций;

снижение транзакционных издержек участников рынка ипотечных облигаций.

Основными субъектами (участниками) целевой модели рынка ипотечных облигаций являются:

заемщики: заемщики-физические лица по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой (далее - ипотечные кредиты);

банки-оригинаторы: кредитные организации, осуществляющие выдачу заемщикам, продажу ипотечному агенту ипотечных кредитов;

ипотечный агент: общество с ограниченной ответственностью "ДОМ.РФ Ипотечный агент", учрежденное единым институтом развития в жилищной сфере, исключительным видом деятельности которого является приобретение требований по ипотечным кредитам и (или) закладных, а также осуществление эмиссии ипотечных облигаций в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах";

единый институт развития в жилищной сфере: акционерное общество "ДОМ.РФ", учрежденное Российской Федерацией, осуществляющее деятельность в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 225-ФЗ

"О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

инвесторы: кредитные организации, негосударственные пенсионные фонды и Пенсионный фонд Российской Федерации, управляющие компании, страховые компании, физические лица и иные.

Основными особенностями ипотечных облигаций являются:

дополнительная защита ипотечных облигаций от дефолта за счет поручительства единого института развития в жилищной сфере;

наивысший уровень кредитоспособности поручителя (единый институт развития в жилищной сфере) по национальной шкале для Российской Федерации и на уровне финансовых обязательств Правительства Российской Федерации по международной шкале;

стандартизация выпусков, в том числе единый эмитент (общество с ограниченной ответственностью "ДОМ.РФ Ипотечный агент") и поручитель (единый институт развития в жилищной сфере) для всех выпусков ипотечных облигаций;

нефиксированный график погашения номинальной стоимости ипотечных облигаций в связи с досрочным исполнением и просрочками исполнения обязательств заемщиков по ипотечным кредитам.

Повышение кредитного качества и снижение риска ипотечных облигаций будет обеспечено за счет следующих мер:

обеспечение финансовой устойчивости поручителя по ипотечным облигациям путем установления пруденциальных требований к АО "ДОМ.РФ" в соответствии с решениями Национального совета по обеспечению финансовой стабильности;

исключение возможности оспаривания действий по выплатам владельцам ипотечных облигаций, эмитентом которых является ипотечный агент, в случае банкротства кредитной организации;

обеспечение защиты имущества (денежных средств), составляющего ипотечное покрытие ипотечных облигаций, в случае банкротства кредитной организации, а также установление порядка замены такой кредитной организации.

Ликвидность и развитие диверсифицированной базы инвесторов в ипотечные облигации будет обеспечено за счет следующих мер:

организация процессов маркет-мейкинга ипотечных облигаций;

включение ипотечных облигаций в перечень разрешенных финансовых активов, в которые могут размещаться средства пенсионных накоплений государственной корпорацией развития "ВЭБ.РФ";

включение ипотечных облигаций в перечень разрешенных финансовых активов, в которые могут быть инвестированы временно свободные средства государственной корпорации, государственной компании;

включение ипотечных облигаций в перечень разрешенных финансовых активов, в которые могут быть инвестированы накопления для жилищного обеспечения военнослужащих;

установление возможности осуществления операций по управлению остатками средств на едином счете федерального бюджета в части покупки (продажи) ценных бумаг по договорам репо в отношении ипотечных облигаций.

Инвестиционная привлекательность ипотечных облигаций будет обеспечена за счет следующих мер:

создание и обеспечение свободного доступа инвесторов к инструментам инвестиционного анализа и оценки ипотечных облигаций;

публичное раскрытие стандартизованных данных об активах, входящих в состав ипотечного покрытия, публикация аналитических и методических документов;

проведение регулярных образовательных мероприятий в отношении рынка ипотечных облигаций;

создание экономически эффективного для инвесторов механизма сделок репо с ипотечными облигациями с участием центрального контрагента.

Реализация плана мероприятий обеспечит возможность привлечения дополнительных финансовых ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования в объеме до 7 трлн. рублей в 2019 - 2024 годах, что будет способствовать росту конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования и снижению ставок для заемщиков на 1 - 1,5% годовых.

_____