



2021

# Отчет

о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Оценка результативности выделения в 2019–2020 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, в том числе в рамках мер по борьбе с коронавирусной инфекцией и ее последствиями»

Утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации 14 мая 2021 г.



**А.Л. САВАТЮГИН**  
Аудитор Счетной палаты  
Российской Федерации



**С.Ю. ОРЛОВА**  
Аудитор Счетной палаты  
Российской Федерации

# Ключевые итоги экспертно-аналитического мероприятия

## Цель

Оценить результативность мер государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства.

## Итоги проверки

С 2020 года в Российской Федерации действуют беспрецедентные меры государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, на реализацию которых в 2019–2020 годах выделены средства федерального бюджета, в том числе резервного фонда Правительства Российской Федерации в общей сумме 89 млрд рублей. Фактическое их использование составило 58,4 млрд рублей, или 65,6 % от выделенных бюджетных ассигнований.

Четыре программы стимулирования ипотечного кредитования (Семейная, Дальневосточная, Сельская и Льготная ипотеки) обеспечили по итогам 2020 года 26,1 % от количества всех выданных в России ипотечных кредитов и 29,7 % от объема задолженности по ним.

Положительным результатом от введения указанных мер поддержки можно считать сохранение показателей по объему ввода жилья в 2020 году (82 млн кв. м) на уровне 2019 года, запуск с августа 2020 года строительства 26,4 млн кв. м нового жилья<sup>1</sup>.

В результате реализации программы Поддержки семей с детьми задолженность по ипотечным кредитам многодетных семей в среднем снизилась на 30 %<sup>2</sup>.

По состоянию на 1 января 2021 года указанные меры поддержки фактически получили 110,89 тыс. семей.

По предварительным расчетам обязательства федерального бюджета только по четырем ипотечным программам могут составить более 1,16 трлн рублей до 2050 года при условии макроэкономической стабильности, неизменности сроков действия программ и отсутствии досрочных погашений. При продлении срока действия Льготной ипотеки до 2024 года совокупные обязательства федерального бюджета по четырем ипотечным программам могут вырасти до 1,86 трлн рублей.

Проведенный в рамках мероприятия регрессионный анализ показал статистически значимую зависимость между объемами строящегося жилья и количеством выданных на первичном рынке ипотечных кредитов по анализируемым программам, что следует

- 
1. Увеличение объемов строительства составило 53 % к аналогичному периоду 2018–2019 годов.
  2. Результат получен расчетно на основании данных АО «ДОМ.РФ», предоставленных на запрос Счетной палаты Российской Федерации от 4 декабря 2020 ш. № 05-226/05-04.

учитывать при принятии решений о введении стимулирующих программ в различных регионах.

Так, в том числе из-за отсутствия достаточного объема строительства жилья в Дальневосточном федеральном округе (ДФО) стимулирование спроса в регионе сразу по четырем ипотечным программам на первичном рынке привело к росту цен на жилье на 18 %. При этом наращивание объемов строительства жилья в ДФО за 2020 год составило только 8,3 %. Анализ эластичности спроса на ипотечные кредиты в разрезе регионов показал, что только в ДФО спрос на ипотечные кредиты не эластичен к снижению ставки. Следовательно, стимулирование приобретения гражданами жилья в ДФО только с помощью снижения ставки по ипотечным кредитам не дает ожидаемых результатов.

## Выводы

По итогам апреля 2020 года ипотечное кредитование снизилось на 16,9 % в количественном и на 15,1 % в денежном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. В целях поддержания строительной отрасли по поручению Президента Российской Федерации была разработана и утверждена программа Льготной ипотеки, а Банк России в течение 2020 года проводил мягкую денежно-кредитную политику, в том числе понижение ключевой ставки до уровня 4,25 %. Вследствие чего, рынок ипотеки уже в июне восстановился и продемонстрировал устойчивый ежемесячный рост.

Меры поддержки оказали положительное влияние на строительную отрасль в самый сложный период пандемии: предотвратили массовое банкротство застройщиков, обеспечили устойчивый спрос на строящееся жилье и сохранили темпы ввода жилья на уровне 2019 года (более 82 млн кв. метров).

Одновременно с ростом спроса на жилье Программа простимулировала застройщиков к запуску новых проектов жилищного строительства.

Объем выдачи ипотечных кредитов в России по итогам 2020 года достиг 4,3 трлн рублей (выдано 1,7 млн ипотечных кредитов), это абсолютный рекорд за всю историю рынка ипотеки. Задолженность по выданным на 1 января 2021 года ипотечным кредитам составляет 9,27 трлн рублей.

К рекордному росту ипотеки в 2020 году привело снижение ставок по рыночным ипотечным кредитам и действующие государственные льготные программы.

Масштабная господдержка рынка ипотечного кредитования стимулировала рост спроса на жилье, что при недостаточном предложении в ряде регионов привело к росту цен. По итогам 2020 года цены на жилье на первичном рынке поднялись на 12 % по отношению к 2019 году.

## Предложения Счетной палаты Российской Федерации

- Рассмотреть возможность корректировки условий программы льготной ипотеки в случае продления ее действия после 1 июля 2021 года в целях ориентации мер поддержки по указанной программе на нуждающиеся в улучшении жилищных условий категории граждан или установления ограничения для участия в программе гражданина (домохозяйства) однократно;
- рассмотреть возможность корректировки условий семейной ипотеки в части снижения ипотечной ставки для семей, родивших третьего и последующих детей, в том числе распространения такого снижения на уже действующие ипотечные кредиты в рамках данной программы;
- рассмотреть возможность применения на территории ДФО и на сельских территориях Российской Федерации альтернативных механизмов стимулирования улучшения жилищных условий граждан, в том числе прямых субсидий (грантов) семьям на покупку, строительство, ремонт жилья (включая индивидуальные жилые дома), предоставление доступного арендного и социального жилья;
- проработать вопрос об установлении контроля за соблюдением застройщиками сроков ввода в эксплуатацию проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках программы кредитования застройщиков по льготным ставкам<sup>3</sup>.

---

3. По мнению АО «ДОМ.РФ», введение контрольной процедуры является избыточной мерой, поскольку контроль осуществляется в рамках исполнения требований федеральных законов от 29.07.2017 № 218-ФЗ и от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Вместе с тем, по мнению Счетной палаты, осуществляемый в рамках реализации указанных федеральных законов контроль не взаимосвязан с информацией о застройщиках и реализуемых проектах, получивших поддержку по программе кредитования застройщиков по льготным ставкам, что не позволяет осуществлять контроль за соблюдением сроков по проектам, участвовавшим в программе.

# 1. Основание для проведения экспертно-аналитического мероприятия

Пункт 3.30.0.4 Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2021 год (переходящее из Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2020 год, пункт 3.4.0.32).

## 2. Предмет экспертно-аналитического мероприятия

- Деятельность федеральных органов исполнительной власти, кредитных организаций и акционерного общества «ДОМ.РФ» по предоставлению и использованию средств федерального бюджета, в том числе средств резервного фонда Правительства Российской Федерации в 2019–2020 годах в целях поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства;
- соблюдение требований нормативных правовых актов и иных распорядительных документов по предоставлению и использованию средств федерального бюджета Российской Федерации, в том числе резервного фонда Правительства Российской Федерации;
- деятельность Центрального банка Российской Федерации по поддержке ипотечного кредитования в рамках мер по борьбе с коронавирусной инфекцией и ее последствиями;
- деятельность АО «ДОМ.РФ» по выполнению функций единого института развития в жилищной сфере в целях поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства.

## 3. Цели экспертно-аналитического мероприятия

**3.1. Цель 1.** Оценить объемы выделенных средств федерального бюджета, в том числе резервного фонда Правительства Российской Федерации, предоставленных в 2019–2020 годах кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ», и имеющуюся нормативно-правовую базу, принятую в целях поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства.

**3.2. Цель 2.** Оценить результативность мер государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, принятых в 2019–2020 годах, в том числе в региональном разрезе.

## 4. Объекты экспертно-аналитического мероприятия

- Акционерное общество «ДОМ.РФ» (г. Москва).
- Акционерное общество «Банк «ДОМ.РФ» (г. Москва).
- Министерство финансов Российской Федерации (г. Москва).
- Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (г. Москва).
- Центральный банк Российской Федерации (г. Москва).
- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (г. Москва).

## 5. Исследуемый период

2019–2020 годы.

## 6. Сроки проведения экспертно-аналитического мероприятия

С 20 ноября 2020 года по 12 мая 2021 года.

## 7. Результаты экспертно-аналитического мероприятия

В рамках экспертно-аналитического мероприятия анализировались результаты программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, реализуемых на основании нормативных правовых актов<sup>4</sup>:

Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Сельская ипотека, Льготная ипотека, Поддержка семей с детьми, программа по кредитованию застройщиков по льготным ставкам.

Указанные программы, за исключением программы Поддержки семей с детьми, включены в Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике<sup>5</sup> (в рамках секторальных мер поддержки жилищного строительства и ЖКХ), направленный на преодоление негативных социально-экономических последствий распространения коронавирусной инфекции.

---

4. Указаны в приложении № 1 к настоящему отчету.

5. Одобрен на заседании Правительства Российской Федерации 23 сентября 2020 г. (протокол № 36, раздел VII).

На реализацию указанных программ государственной поддержки в 2019–2020 годах выделены средства федерального бюджета, в том числе резервного фонда Правительства Российской Федерации в общей сумме 89 013,7 млн рублей.

## 7.1. Оценка объемов выделенных средств федерального бюджета, в том числе резервного фонда Правительства Российской Федерации, предоставленных в 2019–2020 годах кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ», и имеющуюся нормативно-правовую базу, принятую в целях поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства

### 7.1.1. Оценка объемов, выделенных в 2019–2020 годах ассигнований из федерального бюджета, в том числе резервного фонда Правительства Российской Федерации на реализацию программ поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства

В таблице представлена информация о выделенных бюджетных ассигнованиях на реализацию шести программ государственной поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства и их кассовом исполнении:

(млн руб.)

Период	№ п/п	Программа	Нормативный правовой акт	Выделено	Кассовое исполнение	%
2019 г.	1	Семейная ипотека	Федеральный закон от 29.11.2018 г. № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов»	2 900,00	1 389,38	47,91
	2	Дальне-восточная ипотека	Федеральный закон от 29.11.2018 г. № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов»	14 659,20	14 659,20	100,00
	3	Поддержка семей с детьми	Федеральный закон от 29.11.2018 г. № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов»	1 000,00	364,12	36,41
			Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11.12.2019 г. № 2978-р	6 000,00	3 396,39	56,61

Период	№ п/п	Программа	Нормативный правовой акт	Выделено	Кассовое исполнение	%
2020 г.*	1	Семейная ипотека	Федеральный закон от 02.12.2019 г. № 380-ФЗ «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2022 и 2022 годов»	5 000,00	4 879,65	97,59
	2	Сельская ипотека	Федеральный закон от 02.12.2019 г. № 380-ФЗ «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2022 и 2022 годов»	966,00	862,38	89,27
	3	Льготная ипотека	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 24.04.2020 г. № 1127-р	6 000,00	6 000,00	100,00
	4	По кредитованию застройщиков по льготным ставкам	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 г. № 1194-р	12 000,00	12 000,00	100,00
	5	Поддержка семей с детьми	Федеральный закон от 02.12.2019 г. № 380-ФЗ «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2022 и 2022 годов»	13 600,00	13 600,00	100,00
Распоряжение Правительства Российской Федерации от 24.04.2020 г. № 1136-р			9 588,50	9 588,50	100,00	
Распоряжение Правительства Российской Федерации от 10.08.2020 г. № 2061-р			11 800,00	11 800,00	100,00	
Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.10.2020 г. № 2836-р			5 500,00	5 132,51	93,32	
Итого				89 013,70	83 672,13	

\* С учетом корректировок, внесенных уточненной бюджетной росписью.

Бюджетные ассигнования по всем программам (кроме Сельской ипотеки) выделялись в рамках ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» (далее – ВЦП) Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»<sup>6</sup>, при этом Дальневосточная ипотека не погружена в ВЦП, а программа Семейная ипотека включена в паспорт федерального проекта «Финансовая поддержка семей при рождении детей» национального проекта «Демография»<sup>7</sup> (далее – федеральный проект).

6. Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710.

7. Утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24 декабря 2018 г. № 16.



Программа Сельская ипотека реализуется в рамках ведомственного проекта «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» Государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий»<sup>8</sup> (далее – ведомственный проект).

Все рассматриваемые программы вносят вклад в достижение целевого показателя «Улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год», характеризующего достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни»<sup>9</sup>.

В течение 2019–2020 годов объемы бюджетных ассигнований, выделенных на программы Семейной ипотеки, Сельской ипотеки, Льготной ипотеки, снижались уточненной бюджетной росписью<sup>10</sup>. Это было связано прежде всего со снижением ключевой ставки Банка России на 3,5 процентных пункта (с 7,75 % на начало января 2019 года до 4,25 % к августу 2020 года), поскольку размер выплачиваемого возмещения недополученных доходов кредитным организациям в рамках указанных программ зависит от величины ключевой ставки.

По программе Поддержки семей с детьми (направлена на погашение обязательств по ипотечным кредитам семей, родивших с 1 января 2019 года третьего и последующего детей, в объеме до 450,0 тыс. рублей), напротив, бюджетные ассигнования дополнительно выделялись из резервного фонда Правительства Российской Федерации ввиду высокого спроса граждан на такую меру поддержки. Отсутствие необходимых для прогнозирования востребованности программы Поддержки семей с детьми статистических данных (количество детей в семьях, имеющих ипотечный кредит, доля многодетных семей и др.) объективно затрудняет прогнозирование объемов бюджетных ассигнований, требующихся для ее реализации.

Фактическое использование бюджетных средств (выплаты кредиторам) по указанным программам составили 58 376,9 млн рублей, или 65,6 % от выделенных бюджетных ассигнований.

Бюджетные ассигнования в сумме 14 659,2 млн рублей на программу Дальневосточной ипотеки были выделены Минфином России в декабре 2019 года АО «ДОМ.РФ»<sup>11</sup>. Способ выделения бюджетных ассигнований в виде взноса в уставный капитал акционерного общества обеспечил кассовое исполнение в 100 %, при этом АО «ДОМ.РФ» как оператор программы перечислил возмещение кредитным

- 
8. Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».
  9. Утверждена указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».
  10. Например, первоначальной редакцией Федерального закона от 29 ноября 2018 г. № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» бюджетные ассигнования на Семейную ипотеку были предусмотрены в объеме 9 200,0 млн рублей, в первой редакции Федерального закона от 2 декабря 2019 г. № 380-ФЗ «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов» – 11 500,0 млн рублей.
  11. Бюджетные ассигнования в 2019 году перераспределены из государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа».

организациям по состоянию на 1 января 2021 года в сумме 1 246,99 млн рублей, или 8,5 % от выделенных бюджетных средств.

Взнос в уставный капитал акционерного общества является бюджетной инвестицией<sup>12</sup>. АО «ДОМ.РФ» является только оператором программы Дальневосточная ипотека. Увеличение уставного капитала акционерного общества связано с длительными корпоративными (эмиссионными) процедурами (3–4 месяца).

Выделение Минфином России бюджетных ассигнований на цели реализации программы Дальневосточной ипотеки в форме вноса в уставный капитал АО «ДОМ.РФ» не позволяет оперативно перераспределить излишки средств на другие направления бюджетных расходов, что в условиях дефицита бюджета является актуальным. Прогноз темпов реализации программы Дальневосточной ипотеки с применением экстраполяции установил, что бюджетные средства в размере 14 659,2 млн рублей будут израсходованы АО «ДОМ.РФ» только к середине 2023 года<sup>13</sup>.

АО «ДОМ.РФ» разрешено<sup>14</sup> размещать временно свободные денежные средства, полученные на цели реализации программы Дальневосточной ипотеки и использовать полученный от их размещения доход на финансирование реализации программы и компенсацию своих операционных расходов. За 2019–2020 годы АО «ДОМ.РФ» получил доход от размещения временно свободных денежных средств в сумме 563,15 млн рублей, из которых 100,43 млн рублей направлено на цели финансирования программы, 11,4 млн рублей – на компенсацию операционных расходов<sup>15</sup>.

В апреле 2020 года статья 78 Бюджетного кодекса дополнена пунктом 4.2, в соответствии с которым субсидии могут предоставляться хозяйственным обществам в виде вкладов в имущество таких юридических лиц, не увеличивающих их уставные (складочные) капиталы<sup>16</sup>. Указанный механизм позволил исключить ряд проблем при выделении бюджетных средств в 2020 году АО «ДОМ.РФ» для реализации других государственных программ<sup>17</sup> (длительные корпоративные (эмиссионные) процедуры, риски остановки реализации программы из-за задержки финансирования и др.). При этом остается актуальной проблема преждевременного отвлечения ресурсов из федерального бюджета по программе Дальневосточной ипотеки.

Фактическое использование бюджетных ассигнований по программе Льготной ипотеки на 1 января 2021 года составило 1 051,29 млн рублей, или 17,52 % от выделенных средств. Остатки целевых средств в сумме 4 948,71 млн рублей, не использованные в 2020 году, в феврале 2021 года подтверждены Минфином России в государственной интегрированной информационной системе управления

- 
12. В соответствии со статьей 80 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – Бюджетный кодекс).
  13. Подходы, примененные для расчета бюджетных ассигнований, изложены в пункте 7.1.3 настоящего отчета.
  14. В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2019 г. № 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека».
  15. Затраты на разработку и внедрение модуля «Дальневосточная ипотека» в ЕИСЖС, в рамках которого организовано взаимодействие всех участников процесса реализации программы.
  16. Бюджетные ассигнования на реализацию программ Льготной ипотеки и Поддержки застройщиков выделялись АО «ДОМ.РФ» в 2020 году уже как вклад в имущество, не увеличивающий уставный капитал.
  17. Льготная ипотека, программа Поддержки застройщиков.

общественными финансами «Электронный бюджет» на 2021 год для использования на те же цели.

На реализацию программы по кредитованию застройщиков по льготным ставкам в 2020 году предусмотрено 12 000,0 млн рублей<sup>18</sup>. Указанные средства своевременно и в полном объеме перечислены Минстроем России оператору программы АО «ДОМ.РФ».

Бюджетные ассигнования, представленные в базе данных «Электронный бюджет», соответствуют показателям федерального закона о федеральном бюджете, сводной бюджетной росписи, лимитам бюджетных обязательств и заключенному соглашению<sup>19</sup>.

Фактически на выплату возмещений кредитным организациям недополученных доходов в течение первого года реализации указанной программы использовано 5 065,7 млн рублей, или 42,2 %<sup>20</sup>.

Минстроем России не выполнялись расчеты, обосновывающие потребность выделения 12 000,0 млн рублей из резервного фонда Правительства Российской Федерации на реализацию программы кредитования застройщиков по льготным ставкам в 2020 году, предусмотренные подпунктом «а» пункта 6 Положения об использовании бюджетных ассигнований резервного фонда Правительства Российской Федерации<sup>21</sup>.

В результате в 2020 году отвлечение средств федерального бюджета составило 6 934,3 млн рублей, или 57,8 % общего объема финансового обеспечения программы по кредитованию застройщиков по льготным ставкам.

Министерством также не был выполнен расчет потребности в использовании остатка средств финансового обеспечения программы в сумме 6 934,3 млн рублей на льготное кредитование застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты жилищного строительства.

На рассмотрение Межведомственной комиссии<sup>22</sup> (далее – МВК) по состоянию на 30 апреля 2021 года поступило и рассмотрено всего 2 заявки на льготное кредитование застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты жилищного строительства, с общим объемом выплат за все время строительства в объеме 61,68 млн рублей<sup>23</sup>.

Таким образом, уже в самом начале реализации программы, рассчитанной на период 2021–2023 годов, отмечаются низкие темпы освоения средств.

- 
18. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 1194-р.
  19. Соглашение от 6 июля 2020 г. № 069-11-2020-002 о предоставлении субсидии из федерального бюджета АО «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество АО «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, для возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства.
  20. Изначально срок реализации программы льготного кредитования застройщиков был рассчитан на два года (2020–2021 годы).
  21. Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2019 г. № 1846.
  22. Межведомственная комиссия по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства.
  23. Инвестиционная фаза проекта строительства многоквартирных домов в среднем составляет порядка 2 лет. Условиями реализации программы поддержки низкомаржинальных проектов строительства предусмотрена возможность выплаты возмещения в течение всего срока жизни кредита.

7.1.2. Анализ нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, принятых в целях поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства, в том числе в рамках мер по борьбе с коронавирусной инфекцией и ее последствиями, а также соглашений о предоставлении бюджетных ассигнований, заключенных федеральными органами исполнительной власти с АО «ДОМ.РФ» и кредитными организациями

7.1.2.1. В рамках экспертно-аналитического мероприятия проведен анализ условий реализации государственных ипотечных программ (представлен в таблице).

Наименование программы	Профиль заемщика (семьи)				Регион реализации	Рынок ипотеки		Ограничения по участию в программе	Направленность программы
	возраст	состав семьи		наличие детей (кол-во детей)		первичный	вторичный		
		семья без детей	семья с детьми						
Семейная ипотека	требования отсутствуют	-	+	2 и более	РФ	+	сельские территории ДФО	нет	Демография
Льготная ипотека	требования отсутствуют				РФ	+	-	Нет*	Поддержка жилищного строительства
Дальневосточная ипотека	до 36 лет	+	+		ДФО	+	сельские территории ДФО**	Нет***	Региональное развитие
Сельская ипотека	требования отсутствуют				РФ, кроме Москвы, Санкт-Петербурга, МО	сельские территории		один раз	Региональное развитие
Программа поддержки семей с детьми	требования отсутствуют	-	+	3 и более	РФ	+	+	один раз	Демография

\* Нельзя рефинансировать кредит, предоставленный по другой государственной программе (Семейная ипотека, Сельская ипотека, Дальневосточная ипотека).

\*\* В отношении Магаданской области и Чукотского автономного округа – на территории любого муниципального образования при условии заключения кредитного договора в период по 31 декабря 2021 г. включительно.

\*\*\* В редакции № 2 Условий программы Дальневосточная ипотека (действовала до 20 июля 2020 года) ограничение по участию в программе единожды было установлено.

По программам Семейной, Дальневосточной и Сельской ипотеки заемщики могут оформить ипотечный кредит на вторичном рынке на сельских территориях<sup>24</sup>, предельные ипотечные ставки по программам 5, 2 и 3 % соответственно. По программе Семейная ипотека в 2019 году оформлено 22 таких ипотечных кредита (21 – предоставил Банк ВТБ (ПАО), в 2020 году – 19 ипотечных кредитов (16 – предоставил Банк ВТБ (ПАО), 3 – АО «Россельхозбанк»).

АО «Россельхозбанк» и Банк ВТБ (ПАО) являются также уполномоченными банками по программе Дальневосточной ипотеки, а АО «Россельхозбанк» – и по программе Сельской ипотеки.

В двух ипотечных программах государственной поддержки Семейная ипотека и Сельская ипотека дублируются условия реализации в части возможности приобретения недвижимости на вторичном рынке на сельских территориях Дальневосточного Федерального округа (далее – ДФО) и отсутствия требований к возрасту заемщиков, при этом в рамках Сельской ипотеки возможно оформить кредит под более низкую ставку 3 %.

## Области пересечения условий ипотечных программ



24. По программе Семейной ипотеки только на сельских территориях ДФО.

Анализ данных, предоставляемых кредитными организациями по программам стимулирования ипотечного кредитования (Семейная, Дальневосточная, Льготная и Сельская ипотеки) на основании требований нормативных правовых актов, регулирующих вопросы их реализации, операторам программ (Минфину России<sup>25</sup>, АО «ДОМ.РФ» и Минсельхозу России соответственно), показал, что набор форм и содержащейся в них информации существенно различается.

Так, в рамках Сельской ипотеки кредиторы формируют реестры заемщиков, не предусмотренные в других программах, но ни в одной форме по указанной программе не содержится информации о фактической площади и стоимости приобретаемого (строящегося) гражданином жилого помещения (жилого дома). В рамках Льготной ипотеки кредиторы формируют отчет о заявках граждан на получение кредитов (займов), который не предусмотрен в других программах<sup>26</sup>, однако является важным источником данных для прогнозирования динамики востребованности программ и потребности в бюджетных ассигнованиях для их реализации.

По Семейной ипотеке кредитные организации направляли в Минфин России только заявления на получение возмещения недополученных доходов. Какой-либо другой отчетности постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711<sup>27</sup> (в редакции, действовавшей до марта 2021 года) предусмотрено не было. Минфин России самостоятельно размещал на своем официальном сайте данные о реализации указанной программы в разрезе кредитных организаций<sup>28</sup>, а с 2020 года и в разрезе субъектов. Данные в разрезе субъектов сформированы нарастающим итогом, без разбивки по годам, не содержат информации о количестве рефинансированных кредитов и не включают кредиты, обязательства по которым исполнены в полном объеме. Информация по программе в разрезе субъектов и в разрезе кредитных организаций не соответствуют друг другу (расхождение по количеству выданных кредитов составляет 7 239 штук, или более 5,5 % от общего количества предоставленных в рамках Семейной ипотеки кредитов за 2018–2020 годы).

- 
25. Минфин России являлся оператором по программе Семейная ипотека, с 1 марта 2021 года оператором является АО «ДОМ.РФ».
  26. Предоставляется кредитными организациями – участниками программы Дальневосточная ипотека в АО «ДОМ.РФ» не официально в рабочем порядке.
  27. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей».
  28. О количестве выданных кредитов, сумме выданных кредитов, размере полученной субсидии, количестве рожденных детей и прочую информацию.

Таким образом, отсутствие утвержденных нормативными правовыми актами форм отчетности (кроме заявления на получение возмещения недополученных доходов), не позволило провести полноценный анализ реализации программы Семейной ипотеки в региональном разрезе.

В настоящее время отдельные банки (включая крупные) подают заявления на возмещение недополученных доходов суммарно за 2–3 месяца. Так, по данным АО «ДОМ.РФ» о количестве выданных ипотечных кредитов<sup>29</sup> и о возмещении по ним (за период с апреля 2020 года по январь 2021 года) установлено, что в рамках программы Льготной ипотеки по 11% (39,9 тысячи) ипотечных кредитов на сумму 110,85 млрд рублей кредитными организациями не поданы заявления о получении выплат.

В рамках программы Дальневосточная ипотека в марте 2021 года кредитные организации направили в АО «ДОМ.РФ» заявления на получение выплат на возмещение недополученных доходов по 423 кредитам, выданным в 2020 году<sup>30</sup>, на сумму 1,67 млрд рублей. То есть выплаты бюджетных ассигнований, предусмотренных на реализацию программы, по ряду кредитов, выданных в IV квартале 2020 года, будут произведены только во II квартале 2021 года.

7.1.2.2. Нормативная правовая база программы по кредитованию застройщиков по льготным ставкам (далее – программа) состоит из:

- правил возмещения кредитными организациями недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства<sup>31</sup>;
- приказа Министра России от 18 мая 2020 г. № 265/пр, которым утвержден состав МВК, а также положение об МВК и о порядке принятия ею решений.

Анализом положений указанной нормативно-правовой базы установлено, что осуществление контроля исполнения обязательств застройщиков со стороны МВК предусмотрено непосредственно во время рассмотрения заявок кредитных организаций на получение возмещения и принятия по ним решений.

При этом он базируется на сведениях, предоставляемых кредитными организациями, на которые возложена ответственность за их достоверность.

---

29. Размещена на официальном сайте АО «ДОМ.РФ» (данные на 28 января 2021 года).

30. На основе данных, предоставленных АО «ДОМ.РФ» (письмо от 25 февраля 2021 г. № 2086-ВМ) и размещенных на официальном сайте АО «ДОМ.РФ» по состоянию на 1 апреля 2021 г.

31. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629 «Об утверждении правил возмещения кредитными организациями недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и правил предоставления в 2020 году субсидии из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, для возмещения кредитными организациями недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства» (далее – Постановление № 629).

В целях проверки достоверности предоставляемых кредитными организациями сведений о сохранении застройщиками численности работников предусмотрена контрольная процедура в виде направления МВК соответствующего запроса в Пенсионный фонд Российской Федерации.

При этом каких-либо контрольных процедур в целях проверки предоставляемых кредитными организациями сведений о сроках ввода в эксплуатацию проектов жилищной застройки не предусмотрено.

Также не предусмотрена обязанность исполнителей программы (МВК и АО «ДОМ.РФ») по сбору и анализу информации о реализуемых в рамках программы льготного кредитования жилищных проектах, в том числе информации о сроках ввода и местоположении их строительства, а также документов, необходимых для осуществления контроля за соблюдением сроков ввода объектов в эксплуатацию. Указанный вывод подтверждается также и АО «ДОМ.РФ»<sup>32</sup>.

В 2021 году выплата возмещений по кредитам застройщиков, полученным до 1 мая 2020 года (за исключением низкомаржинальных проектов), прекращена. В этой связи обязанность направления в МВК и АО «ДОМ.РФ» сведений о соблюдении застройщиками принятых обязательств, в том числе по соблюдению сроков ввода объектов, отсутствует.

При этом обязательные требования о наличии контроля за соблюдением участниками программы сроков ввода в эксплуатацию проектов жилищного строительства были особо обозначены Президентом Российской Федерации в протоколе совещания по вопросам развития строительной отрасли от 22 апреля 2020 года<sup>33</sup>.

Изменения в приказ от 18 мая 2020 г. № 265/пр, утвердивший положение об МВК и порядок ее работы, внесены Минстроем России<sup>34</sup> в ходе проведения экспертно-аналитического мероприятия. В результате указанных изменений требования положений приказа приведены в соответствие требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2457.

Вместе с тем внесенными изменениями не были устранены указанные выше недостатки в части осуществления контроля за соблюдением участниками программы установленных сроков ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства.

- 
32. Ответ АО «ДОМ.РФ» от 15 декабря 2020 г. №19927-ВМ на пункт 14 запроса Счетной палаты Российской Федерации от 4 декабря 2020 г. № 05-226/05-04.
  33. «Еще одно условие, а точнее обязательство, причем нужно, чтобы это было юридическое обязательство: получая поддержку с кредитами, о которых я только что сказал, получая эту поддержку, компании должны взять на себя обязательство по завершению строительства домов, запланированных к вводу в строй в этом и в следующем году. Нужно избежать появления так называемых долгостроев. Важно, чтобы люди были уверены: их квартиру построят качественно и в срок».
  34. Приказ Минстроя России от 04.02.2021 № 44/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 мая 2020 г. № 265/пр «О создании и организации работы Межведомственной комиссии по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства».



В 2021 году остатки финансового обеспечения программы в сумме 6 327,9 млн рублей<sup>35</sup> предусмотрены<sup>36</sup> для выплат возмещения по кредитным договорам, заключенным в рамках реализации низкомаржинальных проектов жилищного строительства.

По информации АО «ДОМ.РФ»<sup>37</sup>, в 38 из 49 субъектов Российской Федерации, соответствующих условиям программы, под установленные критерии поддержки подходит не менее 325 проектов с общей планируемой площадью вводимого жилья 3,045 млн кв. м. Еще в 11 регионах продолжают мероприятия по оценке возможности участия реализуемых проектов строительства в рамках новой программы. Также банками были заявлены лимиты потребности на возмещение недополученных доходов в совокупном объеме порядка 15,5 млрд рублей.

С учетом изложенного можно сделать вывод о наличии потребности в финансировании рассматриваемых мер государственной поддержки строительной отрасли.

Несмотря на наличие указанной потребности, по состоянию на 30 апреля 2021 года на рассмотрение МВК поступило только 2 заявки<sup>38</sup> на льготное кредитование застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в Саратовской и Владимирской областях с общим объемом возмещения порядка 62 млн рублей.

Соглашением, заключенным между Минстроем России и АО «ДОМ.РФ», установлен формальный показатель результативности программы в виде объема, выплаченного кредитным организациям возмещения недополученных доходов.

Иные показатели результативности, взаимоувязанные с целями программы в части обеспечения сохранения рабочих мест и обеспечения своевременного ввода в эксплуатацию проектов жилищного строительства, соглашением не предусмотрены.

- 
35. В соответствии с пунктом 4 протокола заседания президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации от 18.02.2021 № 5 принято решение о финансировании расходов федерального бюджета по предоставлению АО «ДОМ.РФ» субсидии в целях возмещения затрат специализированных обществ проектного финансирования по выплате процентного (купонного) дохода по инфраструктурным облигациям путем выделения Минстрою России из резервного фонда Правительства Российской Федерации бюджетных ассигнований в размере 638 млн рублей. Ранее выделенные в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 1194-р денежные средства в размере 638 млн рублей были возвращены Минстроем России в резервный фонд Правительства Российской Федерации. Кроме того, в 2021 году ПАО Сбербанк и ПАО «Промсвязьбанк» был осуществлен возврат части выплаченного в 2020 году возмещения недополученных доходов в размере 31,69 млн рублей. Таким образом, с учетом уменьшения размера лимита АО «Банк ДОМ.РФ», а также возврата ранее выплаченного возмещения, совокупный размер установленного для кредитных организаций лимита средств составил 6 327,9 млн рублей
36. Во исполнение поручения Президента Российской Федерации, установленного подпунктом «д» пункта 6 Перечня поручений по итогам расширенного заседания Президиума Государственного совета Российской Федерации от 24 октября 2020 г. № пр-1726гс со сроком исполнения - 1 июля 2021 года.
37. Письмо АО «ДОМ.РФ» от 5 марта 2021 г. № 2523-ВМ.
38. Заявки от ПАО Сбербанк по проекту в Саратовской области и АО «Банк ДОМ.РФ» по проекту во Владимирской области. Совокупная площадь строительства составляет 23,42 тыс. кв. м. Общий размер возмещения по указанным кредитным договорам составит 61,7 млн рублей (за весь период строительства проектов). Указанные заявки были рассмотрены МВК и по ним приняты положительные решения, в рамках которых уже проведены первые выплаты возмещения.

### 7.1.3. Оценка потребности в бюджетных средствах на реализацию программ поддержки ипотечного кредитования на период их действия

В соответствии с Федеральным законом № 385-ФЗ<sup>39</sup> для реализации программ поддержки ипотечного кредитования предусмотрено 172 173,76 млн рублей (информация в таблице).

(млн руб.)

Программа	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Семейная ипотека	13 081,50	13 370,00	8 975,25
Сельская ипотека	4 106,89	8 064,41	11 831,46
Льготная ипотека	12 600,00	23 400,00	20 200,00
Программа поддержки семей с детьми	26 788,50	3 010,00	26 745,75
<b>Итого</b>	<b>56 576,89</b>	<b>47 844,41</b>	<b>67 752,46</b>

На программу Дальневосточной ипотеки средства из федерального бюджета выделены АО «ДОМ.РФ» в 2019 году в размере 14 659,2 млн рублей. Остаток указанных бюджетных ассигнований на 1 января 2021 года составляет 13 412,2 млн рублей и будет использован к середине 2023 года.

В рамках экспертно-аналитического мероприятия осуществлен прогнозный расчет потребности в бюджетных ассигнованиях на реализацию четырех программ поддержки ипотечного кредитования (Семейная, Дальневосточная, Сельская и Льготная ипотеки) на период их действия<sup>40</sup>.

Параметры программ, необходимые для указанного расчета, приведены в приложении № 2 к настоящему отчету, подходы, примененные для расчета, приведены в приложении № 3 к настоящему отчету.

Результаты проведенного расчета на период бюджетного планирования по базовому сценарию до 2024 года приведены в таблице:

39. Федеральный закон от 8 декабря 2020 г. № 385-ФЗ «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» (далее – Федеральный закон № 385-ФЗ).

40. Бюджетные ассигнования для реализации Программы поддержки семей с детьми не рассчитывались ввиду невозможности получить валидные результаты (отсутствуют необходимые для прогнозирования востребованности программы статистические данные).

(млн руб.)

Программа	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Семейная ипотека	7 863,61	15 151,76	17 832,71	17 438,37
Дальневосточная ипотека	4 152,32	7 343,47	9 723,37	12 280,39
Сельская ипотека	6 252,83	12 421,48	16 941,88	22 011,41
Льготная ипотека	20 864,03	30 363,36	24 566,43	23 782,57
<b>Итого</b>	<b>39 132,79</b>	<b>65 280,07</b>	<b>69 064,38</b>	<b>75 512,74</b>

Результаты проведенного расчета на весь период действия ипотечных программ по двум сценариям представлены в таблице:

(млн руб.)

Наименование программы	Потребность в бюджетных ассигнованиях на весь срок реализации программ		Потребность в бюджетных ассигнованиях на период до 2030 г.*	
	базовый сценарий	консервативный сценарий	базовый сценарий	консервативный сценарий
Семейная ипотека	226 973,93	331 111,43	135 857,80	194 437,24
Льготная ипотека	317 622,59	595 891,97	204 740,27	370 127,33
Дальневосточная ипотека	165 994,20	199 553,80	94 647,41	112 918,42
Сельская ипотека	458 082,02	590 814,80	196 658,51	250 964,24
<b>Итого</b>	<b>1 168 672,73</b>	<b>1 717 372,00</b>	<b>631 904,00</b>	<b>928 447,23</b>

\* На период достижения целевого показателя «Улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год», характеризующего достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Наибольшая сумма бюджетных ассигнований будет направлена на финансирование программы Сельская ипотека ввиду того, что по ней предусмотрен самый большой размер возмещения кредитным организациям недополученного дохода – в размере ключевой ставки Банка России.

Президент Российской Федерации дал поручение<sup>41</sup> Правительству Российской Федерации совместно с Банком России в срок до 31 марта 2021 года представить

41. По итогам совещания по экономическим вопросам, состоявшегося 21 января 2021 года.

предложения по порядку реализации льготных ипотечных программ в 2021–2024 годах, рассмотрев в том числе возможность снижения процентной ставки по программе льготной ипотеки для семей, имеющих двух и более детей<sup>42</sup>.

В соответствии с проведенными Счетной палатой Российской Федерации расчетами, в случае продления действия программы Льготной ипотеки до 2024 года включительно без изменения действующих условий, общий лимит программы (максимальный объем предоставляемых кредитов за период действия программы) вырастет в 3 раза (с 1 850,0 млрд рублей до 5 586,6 млрд рублей). При этом совокупные обязательства федерального бюджета по программе Льготной ипотеки на весь период ее реализации (до 2044 года) могут вырасти также в 3 раза (с 317,62 млрд рублей до 1 009,56 млрд рублей<sup>43</sup>).

Ипотечный кредит в рамках программы Льготной ипотеки может взять любой заемщик, которому банк готов его предоставить. Кроме того, не ограничена возможность заемщика участвовать в программе несколько раз.

По данным исследования<sup>44</sup>, 50 % опрошенных граждан Российской Федерации считают приобретение недвижимости наиболее эффективным вложением средств, а 30 % рассматривают покупку жилья в инвестиционных целях.

## 7.2. Оценка результативности мер государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, принятых в 2019–2020 годах, в том числе в региональном разрезе

### 7.2.1. Анализ комплекса мер государственной поддержки ипотечного кредитования, а также оценка их влияния на рост рынка ипотеки, в том числе в регионах

7.2.1.1. Российский рынок ипотеки имеет большой потенциал для роста, так как доля ипотеки в ВВП составляет 6 % при средних значениях в развитых странах свыше 40 %.

Значение ставки по ипотечным (жилищным) кредитам напрямую связано с уровнем ключевой ставки Банка России, которая снижалась со второй половины 2016 года до 2018 года с 10,5 до 7,5 %. Рынок ипотечного кредитования в 2016–2018 годах<sup>45</sup> продемонстрировал высокие темпы роста, обусловленные снижением ставки

- 
42. В соответствии с поручением Президента Российской Федерации внесены изменения в программу Семейная ипотека в части ее распространения на индивидуальное жилищное строительство (постановление Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2021 № 587 «О внесении изменений в Правила возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей), по Льготной ипотеке решения не принимались.
43. В базовом сценарии (при условии макроэкономической стабильности) при ключевой ставке Банка России на уровне 5 % на весь срок действия программы.
44. Социологический опрос АО «ДОМ.РФ» «Жилье как объект вложения средств», ноябрь 2020 года, проведен совместно с ВЦИОМ.
45. С 863,8 тыс. ипотечных кредитов, выданных в 2016 году, до 1 476,4 тыс. ипотечных кредитов, выданных в 2018 году.

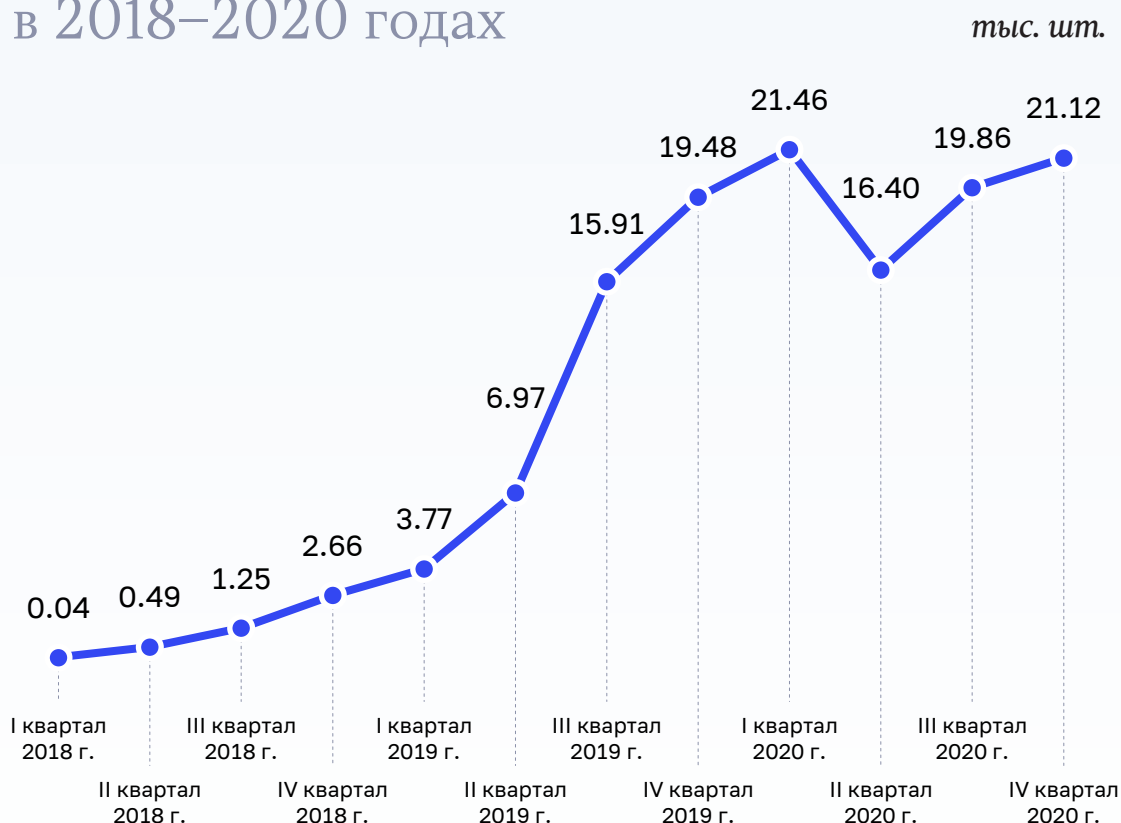
по ипотеке с 13,35 % годовых до 9,56 % годовых<sup>46</sup>, а также реализаций отложенного спроса 2015–2016 годов.

Повышение ключевой ставки в конце 2018 года до уровня 7,75 % привело к росту ставок на ипотечные кредиты в первой половине 2019 года до уровня 10,56 %.

В 2019 году действовала одна государственная программа субсидирования процентной ставки по ипотеке – Семейная ипотека. Также с ноября 2019 года по поручению Президента Российской Федерации реализуется Программа по снижению задолженности семей с детьми.

Расширение условий реализации Семейной ипотеки<sup>47</sup> оказало положительное влияние на динамику роста количества выданных ипотечных кредитов по ней<sup>48</sup>.

## Количество кредитов, выданных в рамках Семейной ипотеки в 2018–2020 годах



46. Средневзвешенная ставка по выданным в течение отчетного года ипотечным кредитам.

47. Рефинансирование ранее выданной ипотеки; увеличение размера кредита до 6 млн руб. – для жилых помещений, расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, до 12 млн руб. – для жилых помещений, расположенных на территориях г. Москвы, Московской обл., г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл.; период субсидирования ипотечных кредитов по сниженным ставкам, предоставленных семьям с детьми, продлен на весь срок действия договора; увеличен размер возмещения из бюджета кредиторам с 2 до 4 процентных пунктов; добавлены условия для ДФО, в частности установлена ставка по кредитам – 5%; разрешено использование материнского капитала при внесении первоначального взноса.

48. Количество выданных кредитов, начиная со II квартала 2019 года, увеличилось в 1,8 раза по сравнению с I кварталом 2019 года, а в IV квартале 2019 года в – 5,1 раза.

Более 40 % выданных кредитов в рамках программы приходится на рефинансирование ранее оформленных ипотечных кредитов. Таким образом, данная программа позволяет не только улучшить жилищные условия семей при рождении второго и последующих детей, путем приобретения квартиры в ипотеку на первичном рынке жилья, но и облегчить долговую нагрузку по ранее оформленным ипотечным кредитам путем сокращения ежемесячного аннуитетного платежа.

Многодетные семьи в случае рождения у них третьего ребенка с 1 января 2019 года могут воспользоваться программой Поддержки семей с детьми, обеспечив дополнительное снижение платежной нагрузки по кредиту в размере 450,0 тыс. рублей, а также воспользоваться средствами материнского капитала и налоговыми вычетами по расходам на покупку жилья и процентам, выплаченным по ипотеке.

На облегчение долговой нагрузки по ипотеке направлена также Программа поддержки семей с детьми. На меры государственной поддержки в виде погашения задолженности по ипотечному кредиту в размере 450,0 тыс. рублей имеет право гражданин (мать или отец), у которого в период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года родился третий ребенок или последующие дети. По состоянию на 1 января 2021 года указанные меры поддержки фактически получили 110,89 тыс. семей (положительные решения по заявлениям за 2019–2020 годы получили 116,66 тыс. семей). В среднем по России программа Поддержки семей с детьми позволила снизить задолженность по ипотечным кредитам многодетных семей на 30 % (исходя из фактической ссудной задолженности по ипотечным кредитам на момент подачи заявления об участии в программе<sup>49</sup>). Максимальное количество положительных решений по программе за 2019–2020 годы получили многодетные семьи в Московской области (7,8 тыс. семей, или 6,7 %) и Республике Башкортостан (4,9 тыс. семей, или 4,2 %), далее идут семьи в г. Москве, Свердловской области, Татарстане, Челябинской области и Краснодарском крае (от 4,5 до 3,6 тыс. семей).

В 2020 году начата реализация еще трех программ субсидирования ставок по ипотеке (Сельская, Дальневосточная и Льготная ипотеки) и по итогам года доля всех программ государственной поддержки в общем объеме выданных ипотечных кредитов в России составила 26,1 % в количественном выражении и 29,7 % – в денежном<sup>50</sup>.

7.2.1.2. Показатели результативности использования бюджетных средств при их выделении устанавливались по анализируемым пяти программам поддержки

ипотечного кредитования (Семейная, Сельская, Дальневосточная, Льготная ипотеки и программа Поддержки семей с детьми) различными документами. Так, по Семейной ипотеке показатели установлены в паспорте федерального проекта, по Сельской ипотеке – в ведомственном проекте, по программам Дальневосточной и Льготной ипотеки – в договорах о предоставлении средств из федерального бюджета.

По программе Поддержки семей с детьми показатели результативности установлены в распоряжениях о выделении средств из резервного фонда Правительства Российской

---

49. Источник данных – официальный сайт АО «ДОМ.РФ».

50. Расчет произведен на основе данных, предоставленных Минсельхозом России, АО «ДОМ.РФ», а также размещенных на официальном сайте Банка России, Минфина России и АО «ДОМ.РФ».

Федерации<sup>51</sup> (совокупно оказание помощи в погашении обязательств по ипотечным кредитам 71 тыс. семей), а при выделении средств, предусмотренных законами о федеральном бюджете<sup>52</sup>, на сумму 14 600,0 млн рублей вообще не предусматривались.

Показатели результативности по программе Льготной ипотеки по количеству предоставленных льготных ипотечных кредитов выполнены, а по программе Семейной ипотеки – перевыполнены на 75 % и более (данные в таблице).

Программа	Наименование показателя (ед. измерения)	2019 г.			2020 г.		
		план	факт	%	план	факт	%
Семейная ипотека	Результат «Семьи с двумя и более детьми воспользовались правом получения ипотечного кредита (займа) по ставке 6% годовых», тыс. семей	20,00	46,14	230,68	45,00	78,83	175,19
	Объем финансового обеспечения реализации ФП «Финансовая поддержка семей при рождении детей», млн рублей	1 401,75*	1 389,38	99,12	5 000,00	4 879,65	97,59
Льготная ипотека**	Улучшение жилищных условий граждан в результате возмещения кредиторам недополученных доходов по кредитам, тыс. человек	x	x	x	241,49	243,50	100,83

\* Федеральным законом от 29 ноября 2018 г. № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» предусмотрены бюджетные средства в объеме 2 900,0 млн рублей.

\*\* Установлен в соглашении о предоставлении субсидии из федерального бюджета АО «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество АО «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, в целях возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году, от 10 августа 2020 г. № 092-11-2020-006 и изменен дополнительным соглашением к соглашению о предоставлении субсидии из федерального бюджета АО «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество АО «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, в целях возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году, от 28 декабря 2020 г. № 092-11-2020-006/1

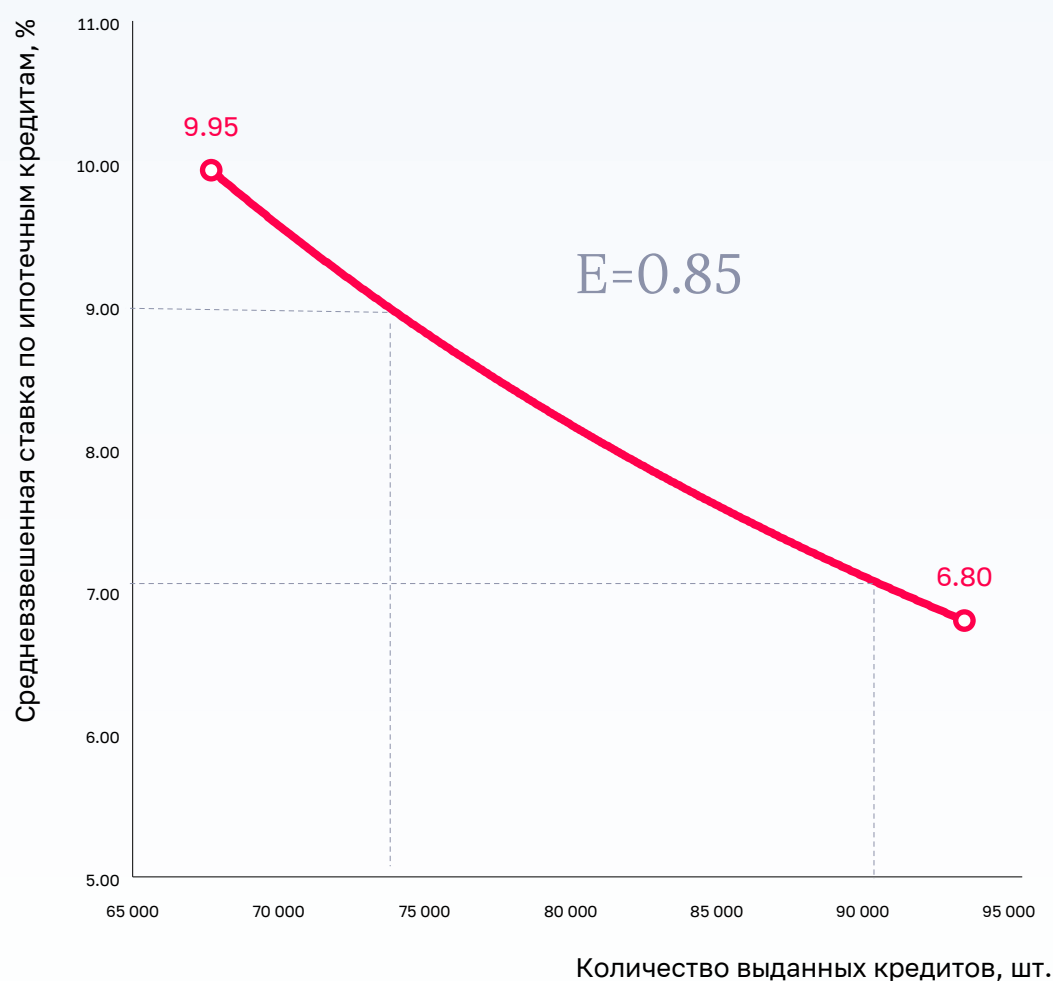
7.2.1.3. Проведенный в рамках мероприятия регрессионный анализ показал статистически значимую зависимость между объемами строящегося жилья в регионах Российской Федерации и количеством выданных на первичном рынке ипотечных кредитов по трем государственным программам – Семейной, Дальневосточной и Льготной ипотеки (в приложении № 4 к настоящему отчету приведены данные, использованные для анализа; в приложении № 5 и 6 – результаты многофакторного регрессионного анализа).

51. Распоряжения Правительства Российской Федерации от 11 декабря 2019 г. № 2978-р, от 24 апреля 2020 г. № 1136-р, от 10 августа 2020 г. № 2061-р, от 31 октября 2020 г. № 2836-р.

52. Федеральный закон от 29 ноября 2018 г. № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов», Федеральный закон от 2 декабря 2019 г. № 380-ФЗ «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2022 и 2023 годов».

Указанную зависимость следует учитывать при принятии решений о введении стимулирующих программ в различных регионах. Так, в том числе из-за отсутствия достаточного объема строительства жилья в ДФО стимулирование спроса в регионе сразу по 4 ипотечным программам на первичном рынке привело к росту цен на жилье на 21,4 %, с 71,3 тыс. рублей за кв. м до 86,6 тыс. рублей (самый высокий рост в ДФО зафиксирован в Амурской области – на 29,5 %). При этом наращивание объемов строительства жилья в ДФО за 2020 год составило только 8,3 % (с 2 168 тыс. кв. м на конец 2019 года до 2 349 тыс. кв. м на конец 2020 года), а в таких субъектах как в Камчатском крае, Магаданской области, Еврейской автономной области и Чукотском автономном округе объемы строительства жилья на начало 2021 года отсутствуют, соответственно ввод жилья в 2021 году в этих регионах ДФО не планируется<sup>53</sup>.

## Чувствительность спроса в ДФО к изменению цены ипотечного кредита (ставки)



53. Данные единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС).



В рамках экспертно-аналитического мероприятия проведен анализ эластичности спроса на ипотечные кредиты в разрезе федеральных округов и регионов России (приложение № 7 к настоящему отчету).

Чувствительность спроса в ДФО к изменению цены ипотечного кредита (ставки) является самой низкой в сравнении с другими федеральными округами.

Полученный коэффициент эластичности по ДФО (0,85) означает, что спрос на ипотечные кредиты в регионе практически не эластичен к снижению ставки.

Следовательно, стимулирование приобретения гражданами жилья в ДФО только с помощью снижения ставки по ипотечным кредитам не дает ожидаемых результатов.

7.2.1.4. Программы ипотечного кредитования в основном направлены на стимулирование строительства жилья, то есть первичного рынка недвижимости.

На официальном сайте Банка России ежемесячно публикуется статистика по рынку ипотечного (жилищного) кредитования, которая по первичному рынку ипотеки отражает данные только по кредитам, выданным под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве. Таким образом, информация по первичному рынку недвижимости отражена не в полной мере, поскольку информация по ипотечным кредитам, выданным под залог прав требования по договорам купли-продажи недвижимости, заключенным с застройщиком, отражается в общих статистических данных по рынку ипотеки.

В соответствии с методологическими комментариями Банка России<sup>54</sup> источником формирования данных по ипотечным (жилищным) кредитам является отчетность кредитных организаций по форме 0409316 «Сведения о кредитах, предоставленных физическим лицам». В указанной форме отчетности отражаются кредиты физических лиц по месту их регистрации<sup>55</sup>.

Операторы программ стимулирования ипотечного кредитования (Минфин, Минсельхоз и АО «ДОМ.РФ») собирают статистическую информацию от кредитных организаций по программам в региональном разрезе по коду территории (субъекта Российской Федерации), где приобретается жилое помещение.

Так, общее количество предоставленных ипотечных кредитов в Тюменской области за 2020 год по четырем ипотечным программам (Семейная, Дальневосточная, Сельская и Льготная ипотеки) составило 17 998 ипотечных кредитов. При этом по статистическим данным, размещенным на сайте Банка России, в Тюменской области предоставлено всего 8 451 ипотечный кредит под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве.

---

54. Размещены на официальном сайте Банка России [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

55. В соответствии с Указанием Банка России от 8 октября 2018 г. № 4927-У «О перечне, формах и порядке составления и представления форм отчетности кредитных организаций в Центральный банк Российской Федерации».

## 7.2.2. Оценка результативности реализации льготных программ Дальневосточной и Сельской ипотеки в субъектах Российской Федерации

7.2.2.1. Показатели результативности использования бюджетных средств по программам Дальневосточной и Сельской ипотеки приведены в таблице:

Программа	Нормативный документ, устанавливающий показатель результативности	Наименование показателя	План	Факт за 2020 г.	%
Дальневосточная ипотека	Договор о предоставлении из федерального бюджета бюджетных инвестиций от 23 декабря 2019 г. № 092-19-2019-002 (с изменениями)	Осуществление выплат кредиторам по ипотечным кредитам в 2020 году – 1,50 млрд рублей	1 500,00 млн рублей	1 246,99 млн рублей	83,13
Сельская ипотека	Ведомственный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» ГП «Комплексное развитие сельских территорий»*	Цель – к 2026 году улучшение жилищных условий 286,2 тыс. семей, проживающих на сельских территориях, путем предоставления ипотечных кредитов (займов) по льготной ставке от 0,1 до 3%	286,20 тыс. семей	45,02 тыс. семей	x

\* Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2021 г. № 490 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2020 г. № 391» значение показателя изменено.

Показатель «Осуществление выплат кредиторам по ипотечным кредитам»<sup>56</sup> по Дальневосточной ипотеке носит формальный характер и не отражает результат предоставления бюджетных ассигнований.

Предиктивный анализ темпов реализации программы Дальневосточной ипотеки, проведенный методом линейной экстраполяции (с учетом исторических месячных значений прироста ссудной задолженности с января 2020 года по январь 2021 года) показывает, что в прогнозном периоде (до окончания реализации программы 31 декабря 2024 года) общий лимит по программе (максимальный объем предоставляемых кредитов за период программы) 450 млрд рублей не будет выбран и наполовину. То есть при сохранении существующих темпов реализации программы Дальневосточной ипотеки к концу 2024 года максимальный объем предоставляемых ипотечных кредитов составит около 221,3 млрд рублей, а в количественном выражении – 61,6 тыс. ипотечных кредитов<sup>57</sup>.

По Сельской ипотеке показатель ведомственного проекта «Улучшение жилищных условий 286 тыс. семей, проживающих на сельских территориях, путем

56. На 2020 году плановое значение 1 500,0 млн рублей, на 2021 год – 13 159,2 млн рублей.

57. Из расчета среднего размера предоставленных в 2020 году кредитов 3,59 млн рублей.

предоставления ипотечных кредитов к 2026 году» на конец 2020 года выполнен на 15,7%<sup>58</sup>.

В таблице представлены данные о результатах рассмотрения заявок граждан по программе Сельской ипотеки по трем основным уполномоченным банкам, обеспечившим 98 % кредитов, выданных за 2020 год.

(ед.)

Наименование показателя/банк	АО «Россельхозбанк»	ПАО Сбербанк	ПАО КБ «Центр-инвест»
Количество обращений граждан, всего	191 500	42 134	5 904
в том числе:			
количество одобренных обращений	95 135	24 926	2 578*
количество отказов в предоставлении средств	90 492	11 050	3 267
дедублицированные заявки	0	5 380	0
количество на рассмотрении	5 873	778	59
Причины отказа, всего	90 492	11 050	3 267
в том числе:			
не соответствуют условиям программы	0	3 540	30
отказ по результатам проверки**	28 297	6 722	3 237
технические ошибки в предоставлении документов	3 350	0	0
отказы клиента до принятия решения банка	58 845	788	0
Доля отказов всего, %	47,25	26,23	55,34

\* В т. ч. 1 339 обращений, по которым было принято предварительно положительное решение (до рассмотрения ПАО КБ «Центр-инвест» объекта недвижимости).

\*\* Проблемы с залогом (объектом недвижимости), скоринг, служба безопасности, негативная кредитная история, высокая долговая нагрузка заемщика.

**Данные говорят о высокой доле отказов в программе после проведения уполномоченными банками проверок, в том числе в связи с проблемами с объектом залога. Для кредитных организаций залог индивидуальных жилых строений (далее – ИЖС) несет повышенный риск, связанный с низкой ликвидностью данного вида недвижимости.**

58. С учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2021 г. № 490 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2020 г. № 391».

Основным кредитором по Сельской ипотеке является профильный государственный АО «Россельхозбанк» (около 94 % выдач по количеству за 2020 год), который ежегодно получает докапитализацию из федерального бюджета.

По итогам 2020 года невозможно сделать вывод о влиянии программы Сельской ипотеки на объемы ввода (строительства) ИЖС в регионах России. Так, в Краснодарском крае, который в 2020 году является вторым регионом (после Московской области<sup>59</sup>) по вводу ИЖС – 2 188 тыс. кв. м (5,5 % от общего ввода), и первым по численности сельского населения (более 2,5 млн человек, или 7 % от сельского населения) – выдано всего 779 ипотечных кредитов (1,7 % от всех выдач). В Республике Башкортостан объем ввода ИЖС составил в 2020 году 1 499 тыс. кв. м (3,8 % от общего ввода), а количество выданных ипотечных кредитов – 2 731 штука (или 6 % от всех выданных кредитов). В приложении № 6 к настоящему отчету приведены данные в разрезе регионов.

В развитых странах применяют различные механизмы поддержки ИЖС. Например, в Австралии в 2020 году запущена госпрограмма субсидирования строительства и ремонта ИЖС с участием лицензированных застройщиков, которая действует в условиях пандемии с июня 2020 года по апрель 2021 года. В рамках госпрограммы правительство Австралии намерено поддерживать строительный сектор и повысить уровень доступности жилья среди граждан со средним и низким уровнем доходов путем предоставления прямых субсидий гражданам<sup>60</sup> в размере около 11,6 тыс. долларов США, которые для участия в программе подают заявку в региональный офис налоговой службы.

### 7.2.3. Анализ влияния принятых мер государственной поддержки на общее состояние в сфере жилищного строительства, в том числе на региональном уровне

7.2.3.1. В рамках исполнения Перечня поручений Президента Российской Федерации от 22 апреля 2020 г. № ПР-699 Правительством Российской Федерации осуществлялись меры поддержки жилищного строительства, к которым относились следующие: программа Льготной ипотеки, программа по кредитованию застройщиков по льготным ставкам (по кредитам, выданным до 1 мая 2020 года)<sup>61</sup>, поддержка спроса на жилье в регионах, осуществляемая через предоставление государственной гарантии Российской Федерации АО «ДОМ.РФ» на сумму 50 млрд рублей<sup>62</sup>, и другие.

Рассматриваемые меры поддержки принимались в рамках достижения запланированного показателя «Объем жилищного строительства в Российской

---

59. Программа Сельская ипотека не распространяется на Московскую область.

60. Дайджест АО «ДОМ.РФ» от 12 марта 2021 года «Жилищная сфера зарубежных стран».

61. Постановление № 629.

62. Федеральный закон от 8 июня 2020 г. № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции»; постановление Правительства Российской Федерации от 27 июня 2020 г. № 938.

Федерации»<sup>63</sup> на 2020 год, составившего 77 млн кв. м, который при суммировании значений аналогичных показателей по регионам (92 947 тыс. кв. м) отличался на 15 947 тыс. кв. м.

Итогом работы сферы жилищного строительства по состоянию за 2020 год стала реализация проектов в объеме 94 млн кв. м жилья, из которых по 88,3 млн кв. м жилья (94 %) разрешено привлечение средств дольщиков, в том числе в объеме 39,8 млн кв. м – без использования счетов эскроу (42,3 %) и 48,5 млн кв. м – с использованием счетов эскроу (51,6 %).

По данным Банка России, в рамках проектного финансирования объем открытых застройщикам кредитных линий составил 2,7 трлн рублей, объем денежных средств, размещенных на счетах эскроу, – 1,2 трлн рублей, количество счетов эскроу – более 303 тыс. счетов, что в 3,8 и 6,9 раза соответственно больше аналогичного показателя 2019 года.

Фактический объем ввода жилья за 2020 год составил 82 185 тыс. кв. м, или 88 % первоначально запланированного показателя, что практически соответствует данным за 2019 года (82 042 тыс. кв. м).

Практически половину введенного жилья (39 802 тыс. кв. м, или 48 %) составляют индивидуальные жилые дома, построенные в основном за счет собственных средств граждан.

Сравнительные характеристики введенного в 2019–2020 годах жилья представлены в таблице<sup>64</sup>:

Наименование показателя	Фактический объем ввода жилья за 2020 г., тыс. кв. м	Фактический объем ввода жилья за 2019 г., тыс. кв. м	Темп роста, отношение 2020 г. к 2019 г., %
Общее, в том числе	82 185	82 042	0
МКД*	42 383	43 539	-3
ИЖС	39 802	38 503	+3

\* Многоквартирное домостроение.

Как показал проведенный анализ<sup>65</sup>, при строительстве жилья имели место следующие ограничения нормативного характера, а также проблемы организационного и финансового характера:

- установленный пунктом 13 части 1 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального

63. Информация из отчета о ходе реализации национального проекта на 2020 год, представленного Минстроем России в Счетную палату Российской Федерации 21 января 2021 года.

64. Данные для анализа взяты с сайта ЕИСЖС, оператором которой является АО «ДОМ.РФ».

65. В том числе на основе анализа информации, полученной по запросу из субъектов Российской Федерации.

хозяйства» запрет на использование для целей коммерческого строительства земельных участков, предусмотренных к вовлечению в оборот, на которых располагались аварийные многоквартирные дома (при условии их острого дефицита);

- отсутствие системного подхода к формированию участков для ИЖС с обустроенной социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой в рамках проектов комплексного развития территорий;
- отсутствие или недостаточный объем средств в консолидированных бюджетах субъектов Российской Федерации для обустройства земельных участков необходимой инфраструктурой;
- отсутствие развитого ипотечного кредитования рынка ИЖС;
- низкий уровень доходов населения;
- неготовность некоторых застройщиков к переходу с 1 июля 2019 года на механизм проектного финансирования строительства с использованием счетов эскроу<sup>66</sup>.

7.2.3.2. Принятые меры государственной поддержки ипотечного кредитования (преимущественно – Льготная ипотека) позволили существенно поддержать спрос на рынке жилищного строительства в 2020 году. Так, площадь приобретенного гражданами жилья в рамках трех программ (Семейной, Дальневосточной и Льготной ипотеки) увеличилась с 1,4 % от объема строящегося жилья в 2019 году до 19,8 % в 2020 году (информация представлена в таблице).

(тыс. кв. м)

Площадь жилья, приобретенного в рамках программ	2019 г.	Доля, %	2020 г.	Доля, %
Семейная ипотека	1 456,54	1,36	2 668,84	2,84
Дальневосточная ипотека*	14,30	0,01	755,58	0,80
Льготная ипотека*	0,00	0,00	15 147,79	16,11
Итого	1 470,84	1,37	18 572,21	19,76
Объем строящегося жилья на конец года	107 462,61	х	94 008,77	х

\* Значения получены расчетным путем: фактическое количество выданных кредитов, умноженное на значение средней площади приобретенного помещения.

Оценить влияние программы Сельской ипотеки на рынок индивидуального жилищного строительства не представляется возможным, ввиду того, что Минсельхоз России не собирает данные о фактической площади и стоимости приобретаемого (строящегося) гражданином жилого помещения (жилого дома).

66. В том числе в связи с необходимостью создания рабочих мест для специалистов, умеющих составлять бизнес планы и финансовые модели для получения проектного финансирования, с трудностями ведения бухгалтерского и налогового учета у застройщика при использовании в расчетах счетов эскроу.

Прибыль организаций строительной отрасли в целом по Российской Федерации за 2020 год выросла по отношению к прошлому году на 16,8 %<sup>67</sup> при росте выручки на 0,2 %, а себестоимости продаж – на 1,6 %

#### 7.2.4. Оценка рисков, складывающихся на ипотечном рынке в результате реализации мер государственной поддержки

В связи с распространением новой коронавирусной инфекции в начале 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о начале пандемии. По итогам апреля 2020 года ипотечное кредитование снизилось на 16,9 % в количественном и на 15,1 % в денежном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. В целях поддержания строительной отрасли по поручению Президента Российской Федерации была разработана и утверждена программа Льготной ипотеки, а Банк России в течение 2020 года проводил мягкую денежно-кредитную политику, в том числе понижение ключевой ставки до уровня 4,25 %. Вследствие чего, рынок ипотеки уже в июне восстановился и продемонстрировал устойчивый ежемесячный рост.

Объем выдачи ипотечных кредитов в России по итогам 2020 года достиг 4,3 трлн рублей (выдано 1,7 млн ипотечных кредитов), это абсолютный рекорд за всю историю рынка ипотеки. Задолженность по выданным на 1 января 2021 года ипотечным кредитам составляет 9,27 трлн рублей.

К рекордному росту ипотеки в 2020 году привело снижение ставок по рыночным ипотечным кредитам<sup>68</sup> и действующие государственные льготные программы.

Программа Льготной ипотеки показала свою эффективность в качестве временного антикризисного инструмента и позволила поддержать рынок строительства жилья. Меры государственной поддержки рынка ипотечного кредитования запустили рост спроса населения на жилье, рынок на это отреагировал ростом цен за квадратный метр. Так, по итогам 2020 года индекс роста цен на жилье на первичном рынке составил на 12 %<sup>69</sup> по отношению к 2019 году, а средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке жилья в 2020 году выросла на 20,4 %<sup>70</sup> по отношению к 2019 году.

Аналогичная ситуация зафиксирована в Новой Зеландии, где в условиях смягчения денежно-кредитной политики (снижение ключевой ставки на 0,75 процентного пункта, с 1 до 0,25 %) и требований к ипотечным заемщикам, ставка на ипотечные кредиты по итогам года снизилась с 4,5 до 3,5 %, а прирост цен на жилье

---

67. По данным отчета о финансовых результатах – форма ОКУД 0710002 (источник данных – ФНС России).

68. По данным, размещенным на официальном сайте Банка России, значение средней ставки по ипотеке за 2020 год составило 7,62 %, при этом минимальное значение зафиксировано в августе в размере 7,16 % (это абсолютный рекорд за всю историю наблюдений).

69. По сопоставимым типам квартир, входящим в одну группу (данные официального сайта Росстата России <https://www.fedstat.ru/indicator/30925#>).

70. По всем сделкам, совершенным в 2020 году (данные официального сайта Росстата России <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>).

составил 21,5 %. Это максимальный среди развитых стран прирост цен на жилье за последние 15 лет<sup>71</sup>.

Форсированный рост ипотечного кредитования может увеличивать риски финансовой стабильности и макроэкономической устойчивости в случае расширения числа заемщиков с невысокой платежеспособностью.

В целях поддержания экономической активности на фоне пандемии решением Банка России<sup>72</sup> в отношении выданных с 1 апреля 2020 года ипотечных кредитов были снижены значения надбавок к коэффициентам риска со 100 до 20–80 процентных пунктов в зависимости от значения показателя долговой нагрузки заемщика<sup>73</sup>. Аналогичная мера предусмотрена также по кредитам, предоставленным в рублях на финансирование по договору участия в долевом строительстве, по которым первоначальный взнос составляет от 15 до 20 %.

К началу 2021 года Банк России зафиксировал рекордную долговую нагрузку<sup>74</sup> россиян в размере 11,7 %. В частности, у ипотечных заемщиков долговая нагрузка выросла до 1,9 %, по другим кредитам – до 9,8 %.

Опыт многих стран показывает, что первоначальный эффект повышения доступности ипотечного финансирования после снижения ставок в конечном счете может приводить к обратному эффекту: снижению ценовой доступности покупки жилья. В связи с этим основным фактором поддержания доступности жилья должен стать высокий и устойчивый рост доходов населения, который будет опережать рост цен на жилье.

По данным Банка России<sup>75</sup>, помимо потенциального снижения доступности покупки жилья, форсированный рост ипотечного кредитования может иметь негативные последствия для макроэкономической устойчивости. Как показали исследования, более высокая долговая нагрузка частного сектора повышает вероятность возникновения кризисов. Она усиливает посткризисные рецессии в экономике и их продолжительность.

Так, например в исследовании Drehmann et al. (2017) по 17 странам в период с 1980 по 2015 год выявлено, что пиковые значения нового долга домохозяйств уверенно предсказывают будущие кризисы (с лагом примерно в 4 года), а соответствующие рецессии оказываются более глубокими. При этом увеличение нового долга домохозяйств (к ВВП) на 1 процентный пункт в первые два года приводит к приросту ВВП на 0,1 процентного пункта. В более долгосрочной перспективе на горизонте 5–7 лет эффект становится отрицательным (-0,1 процентного пункта ВВП).

Учитывая, что кредитные бумы в секторе домохозяйств предполагают пиковые

---

71. Дайджест АО «ДОМ.РФ» от 12 марта 2021 года «Жилищная сфера зарубежных стран».

72. Совет директоров Банка России от 20 марта 2020 года.

73. Соотношение задолженности к стоимости предмета залога составляет от 80 до 85 %.

74. Долговая нагрузка – это отношение всех платежей по кредитам к общим доходам населения.

75. Ипотека и доступность жилья, март 2020 года.



значения прироста нового долга, на 5–10 процентных пунктов превышающие нормальные (средние) уровни, потери ВВП после таких бумов составляют около 1 процентного пункта.

К похожим выводам пришли исследователи МВФ, согласно их оценкам, кризисы на рынках жилья тех стран, где происходило быстрое и значительное накопление долга домохозяйств, сопровождаются более длительным и глубоким снижением ВВП и потребления домохозяйств, а также более продолжительным и существенным ростом безработицы. Избыточное накопление долга домохозяйств имеет большие негативные экономические и социальные последствия.

Для сбалансированного роста рынка жилой недвижимости, не приводящего к формированию ценового «пузыря», темпы ввода новых жилых объектов должны соответствовать росту спроса на жилье.

#### 7.2.5. Оценка деятельности АО «ДОМ.РФ» и кредитных организаций по реализации собственных ипотечных программ, направленных на помощь ипотечным заемщикам в связи распространением новой коронавирусной инфекции

В целях поддержания рынка кредитования и снижения нагрузки на капитал банков (в том числе системно значимых) в условиях распространения коронавирусной инфекции Банк России в 2020 году предоставил кредитным организациям возможность в период с 1 марта 2020 года по 31 декабря 2020 года для целей применения надбавок к коэффициентам риска при реструктуризации ссудной задолженности определять период возникновения требований по кредитам по дате их предоставления. Это позволило кредитным организациям применять в указанных случаях прежние (более низкие) надбавки к коэффициентам риска вне зависимости от даты реструктуризации.

Также до 31 декабря 2020 года Банк России не применял меры воздействия к кредитным организациям в случае неприменения ими надбавок к коэффициентам риска в отношении кредитов, выданных заемщикам, предоставившим документы, подтверждающие наличие у них коронавирусной инфекции (COVID-19).

В результате применения временных регуляторных послаблений Банка России по состоянию на 1 декабря 2020 года кредитными организациями не сформированы резервы в объеме около 138 млрд рублей, или 1,2 % от собственных средств (капитала) банковского сектора<sup>76</sup>.

Запас капитала банковского сектора позволит кредитным организациям в 2021 году досоздать резервы в указанном объеме. Так, по состоянию на 1 декабря 2020 года показатель достаточности собственных средств (капитала) кредитных организаций по банковскому сектору (Н 1.0) составлял 12,4 %, при его нормативном минимальном

---

76. Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации № 219 за январь 2021 года, размещенные на официальном сайте Банка России.

значении с учетом надбавок для системно значимых кредитных организаций в 10,5 %, для прочих кредитных организаций – 8 %. На 1 января 2021 года ряд банков, в том числе системно значимых, уже досоздали часть резервов.

Принятые Банком России регуляторные послабления позволили кредитным организациям активно осуществлять реструктуризации кредитов, в том числе ипотечных, по собственным программам, а также в соответствии с федеральным законодательством<sup>77</sup>.

В рамках экспертно-аналитического мероприятия была запрошена информация о реструктуризированных ипотечных кредитах у топ-10 ипотечных банков<sup>78</sup>, ссудная задолженность по ипотечным (жилищным) кредитам которых на 1 января 2021 года составляет 8 528,2 млрд рублей, или 92 % от всей задолженности по банковскому сектору (9 289,2 млрд рублей<sup>79</sup>).

По данным топ-10 ипотечных банков, доля реструктуризированных ипотечных кредитов физических лиц в общем ипотечном портфеле в 2018–2019 годах составляла менее 1 %, а в 2020 году выросла до 3,3 % от ипотечного портфеля. При этом доля реструктуризированных ипотечных кредитов в 2020 году в соответствии с Федеральным законом № 76-ФЗ составила 16,5 % от всей реструктуризированной ипотечной задолженности указанных банков, в соответствии с Федеральным законом № 106-ФЗ – 20,6 %, а по собственным программам – 62,9 %.

Два банка (Банк ВТБ (ПАО) и ПАО РОСБАНК) реструктуризировали более 5 % своего ипотечного портфеля.

По данным обследования Банка России, доля реструктуризированных ипотечных кредитов 75 кредитных организаций в общей задолженности по ипотечным кредитам банков в 2020 году составила 3,3 % (63,1 % из них осуществлено в рамках собственных программ банков). В указанные банки от заемщиков поступило 343,18 тыс. обращений о реструктуризации ипотечных кредитов, из которых фактически реструктуризированы 145,6 тыс. ипотечных кредитов, или 42,4 %.

Просроченная задолженность по ипотечным кредитам по всему банковскому сектору в 2019 году составляла от 0,96 % на 1 января 2019 года до 0,84 % на 31 декабря 2019 года от всей задолженности по ипотечным кредитам. Благодаря действующим временным регуляторным послаблениям Банка России просроченная задолженность по ипотечным кредитам в банковском секторе в 2020 году не росла и оставалась на уровне 0,8 %.

- 
77. Федеральный закон от 1 мая 2019 г. № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» (далее – Федеральный закон № 76-ФЗ). Федеральный закон от 3 апреля 2020 г. № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (далее – Федеральный закон № 106-ФЗ).
78. ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), АО «Газпромбанк», АО «Россельхозбанк», АО «Банк ДОМ.РФ», АО «Альфа-Банк», ПАО Банк «ФК Открытие», ПАО «Промсвязьбанк», АО «Райффайзенбанк», ПАО РОСБАНК.
79. Данные с сайта Банка России, опубликованные 6 апреля 2021 года.

## 7.2.6. Анализ результативности использования средств федерального бюджета, предоставленных Минстроем России АО «ДОМ.РФ» в целях поддержки жилищного строительства

С учетом анализа динамики показателей жилищного строительства, приведенного в разделе 7.2.3 отчета, результаты влияния принятых в 2020 году мер поддержки можно оценить следующим образом.

Меры государственной поддержки	Показатели, характеризующие результат реализации меры государственной поддержки	Оценка результата
<p>1. Субсидирование процентных ставок по кредитам, выданным до 1 мая 2020 года банками застройщикам, осуществляемое в рамках Постановления № 629</p>	<p>1. Из федерального бюджета АО «ДОМ.РФ» предоставлено 12 млрд рублей без подтверждения фактической потребности в средствах.</p> <p>Поддержка была оказана 275 застройщикам, или только 8,7% их общего количества (по состоянию на 1 января 2021 года).</p> <p>2. Более 84% средств государственной поддержки было предоставлено застройщикам, зарегистрированным в трех регионах (г. Москва (70,2%), г. Санкт-Петербург (7,6%) и Московская область (6,2%).</p> <p>3. Фактическими получателями средств государственной поддержки стали 19 кредитных организаций, 4 из которых получили 75% средств федерального бюджета (ПАО «Сбербанк», АО «Банк ДОМ.РФ», Банк ВТБ (ПАО), ПАО «Московский кредитный банк»).</p> <p>4. Неиспользованный остаток средств государственной поддержки составил 6,9 млрд рублей, или 57,8% общего объема выделенных средств, что свидетельствует о низком качестве бюджетного планирования</p>	<p>Ограниченный результат воздействия на сферу жилищного строительства</p>
<p>2. Предоставление государственной гарантии Российской Федерации АО «ДОМ.РФ» на сумму 50 млрд рублей в целях поддержки спроса на жилье в регионах*</p>	<p>1. АО «ДОМ.РФ» проведено 46 процедур конкурса в электронной форме в 46 регионах на сумму 29,3 млрд рублей.</p> <p>2. Все процедуры признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок от застройщиков</p>	<p>Результат воздействия на сферу жилищного строительства отсутствует</p>

Меры государственной поддержки	Показатели, характеризующие результат реализации меры государственной поддержки	Оценка результата
3. Меры поддержки строительных организаций саморегулируемыми организациями	<p>1. 43 саморегулируемые организации из 34 регионов приняли решения о предоставлении своим членам 148 займов на общую сумму 2,7 млрд рублей**.</p> <p>2. Займы получили 138 строительных организаций, включая 7 организаций, являющихся застройщиками (общий объем выданных займов – 198,5 млн рублей).</p>	Ограниченный результат воздействия на сферу жилищного строительства.
4. Освобождение застройщиков до 1 января 2021 года от финансовых санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ***	<p>1. Общая сумма неначисленной неустойки (пеней) по договорам долевого участия по состоянию на 1 января 2021 года составила 105 827,7 млн рублей****.</p> <p>2. По состоянию на 1 декабря 2020 застройщиками были более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства и обязанности по передаче объекта долевого участия строительства участнику долевого строительства по 501 многоквартирному дому****, по состоянию на 15 марта 2021 г. – по 362 многоквартирным домам (в 60 регионах).</p> <p>3. Увеличены сроки завершения строительства более чем на один квартал по 361 тыс. кв. м жилья.</p> <p>4. Сроки завершения строительства объектов более чем на 6 месяцев в 2020 году были нарушены 243 застройщиками, или 7,2% их общего количества (3 367 застройщиков)</p>	Увеличение сроков ввода в эксплуатацию являлось фактором, оказывающим положительное влияние на финансовую устойчивость застройщиков

\* Фактически государственная гарантия Российской Федерации на сумму 50 млрд рублей Минфином России АО «ДОМ.РФ» предоставлена не была.

\*\* Ответ Национального объединения строителей НОСТРОЙ от 26.02.2021 № 04-01-779/21 на запрос Счетной палаты Российской Федерации от 18.02.2021 № ЗИ 13-11/13-03.

\*\*\* Также до указанного срока не учитываются убытки, причиненные застройщиками в данный период; контрольные органы не вправе обращаться в суд с требованием приостановить деятельность застройщиков, которые более трех месяцев не передают объекты дольщикам, если данное нарушение возникло в вышеуказанный период; объекты капитального строительства, по которым нарушены сроки завершения строительства, не включаются в реестр проблемных объектов, если данное нарушение возникло в вышеуказанный период.

\*\*\*\* Входящее от 11.12.2020 № 50809-НС/07 в ответ на запрос Счетной палаты Российской Федерации от 26.11.2020 № ЗИ 13-144/13-03.

\*\*\*\*\* Нарушение более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства и обязанности по передаче объекта долевого участия строительства участнику долевого строительства является основанием для включения объекта и, соответственно, застройщика в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) Единой информационной системы жилищного строительства АО «ДОМ.РФ».

**Приведенный анализ свидетельствует об ограниченном влиянии принятых в 2020 году мер государственной поддержки застройщиков на сферу жилищного строительства.**

## 8. ВЫВОДЫ

**8.1.** На реализацию шести программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства (Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Сельская ипотека, Льготная ипотека, Поддержка семей с детьми, программа по кредитованию застройщиков по льготным ставкам) в 2019–2020 годах выделены средства федерального бюджета, в том числе резервного фонда Правительства Российской Федерации в общей сумме 89 013,7 млн рублей. Фактическое их использование (выплаты кредиторам) составило 58 376,9 млн рублей, или 65,6 % от выделенных бюджетных ассигнований.

**8.2.** На программу Дальневосточной ипотеки бюджетные средства выделены Минфином России в декабре 2019 года в сумме 14 659,2 млн рублей в виде вноса в уставный капитал АО «ДОМ.РФ», что обеспечило кассовое исполнение в 100 %. При этом АО «ДОМ.РФ», как оператор программы, перечислил возмещение кредитным организациям по состоянию на 1 января 2021 года в сумме 1 246,99 млн рублей, или 8,5 % от выделенных бюджетных средств. Прогноз темпов реализации программы установил, что все бюджетные средства будут израсходованы АО «ДОМ.РФ» только к середине 2023 года.

Предоставление Минфином России бюджетных ассигнований на цели реализации программы «Дальневосточная ипотека» в форме вноса в уставный капитал АО «ДОМ.РФ» не позволяет оперативно перераспределять излишки средств на реализацию других программ, что в условиях дефицита бюджета является актуальным.

**8.3.** Из общего объема бюджетных средств, выделенных в 2020 году на программу льготного кредитования застройщиков в сумме 12 000,0 млн рублей на выплату возмещений кредитным организациям, использовано только 5 065,7 млн рублей, или 42,2 %.

**8.4.** Установлено, что Минстроем России не выполнялись расчеты, обосновывающие потребность выделения 12 000,0 млн рублей из резервного фонда Правительства Российской Федерации на реализацию программы кредитования застройщиков по льготным ставкам в 2020 году, что не соответствует пункту 6 Положения об использовании бюджетных ассигнований резервного фонда Правительства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2019 г. № 1846.

Показатель результативности программы кредитования застройщиков по льготным ставкам, предусмотренный Минстроем России в соглашении с АО «ДОМ.РФ» в виде кассового исполнения средств, носит формальный характер и не взаимоувязан с основными условиями программы в части обеспечения сохранения рабочих мест и своевременного ввода в эксплуатацию проектов жилищного строительства. Соответственно, оценка результативности программы со стороны Минстроя России также носит формальный характер.

**8.5.** Минстроем России не был выполнен расчет потребности в использовании остатка средств финансового обеспечения программы в сумме 6 934,3 млн рублей на льготное кредитование застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты жилищного строительства.

При этом уже в самом начале реализации программы, рассчитанной на период 2021–2023 годов, отмечаются низкие темпы освоения средств. Так, на рассмотрение МВК по состоянию на 30 апреля 2021 года поступило только 2 заявки кредитных организаций на получение возмещения по кредитам застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в Саратовской и Владимирской областях с общим объемом возмещения порядка 62 млн рублей.

**8.6.** Отсутствие унифицированных форм для предоставления уполномоченными кредитными организациями данных по программам усложняет проведение оценки влияния этих программ на развитие ипотечного кредитования и жилищного строительства.

Наличие унифицированных форм отчетности обеспечит проведение релевантных исследований о востребованности различных программ, позволит прогнозировать их влияние на строительную отрасль.

**8.7.** Механизм контроля за соблюдением застройщиками, получившими кредиты в рамках программы кредитования застройщиков по льготным ставкам, сроков ввода объектов жилищного строительства не предусмотрен. При этом Президентом Российской Федерации отмечалась важность обеспечения исполнения застройщиками обязательств в части соблюдения указанных сроков.

В 2021 году выплата возмещений по кредитам со сниженной ставкой, выданным по жилищным проектам (за исключением низкомаржинальных проектов), прекращена, контроль за соблюдением застройщиками обязательств, выполняемый ранее в рамках рассмотрения соответствующих заявок, не осуществляется.

В результате существуют риски несвоевременного выявления фактов несоблюдения заемщиками, получившими в 2020 году кредиты по льготным ставкам, принятых обязательств по вводу до конца 2021 года жилищных проектов в эксплуатацию.

**8.8.** Под критерии участия в программе кредитования застройщиков по льготным ставкам (в части льготного кредитования низкомаржинальных проектов жилищного строительства) подпадает не менее 325 проектов с общей планируемой площадью 3,045 млн кв. м. Кредитными организациями заявлены лимиты потребности в получении поддержки в сумме не менее 15,5 млрд рублей при имеющемся лимите финансирования в сумме 6,327 млрд рублей.

Вместе с тем при явном наличии потребности в реализации программы по состоянию на 30 апреля 2021 года поступило и положительно рассмотрено только 2 заявки от кредитных организаций на получение возмещения по кредитам на низкомаржинальные проекты с общим объемом возмещения около 62 млн рублей за все время строительства.

**8.9.** Общие расходы федерального бюджета по четырем действующим ипотечным программам (Семейной, Дальневосточной, Льготной и Сельской ипотеки) могут составить за весь период их реализации (до 2050 года) свыше 1,16 трлн рублей при условии сохранения ключевой ставки Банка России на уровне 5 % и отсутствии досрочных погашений. Консервативный сценарий (повышение ключевой ставки до 6,5 %) показывает рост бюджетных обязательств по программам до 1,72 трлн рублей.

**8.10.** Программа Льготной ипотеки реализуется по поручению Президента Российской Федерации для поддержания строительной отрасли в период распространения коронавирусной инфекции. Условия программы позволяют гражданам, не нуждающимся в улучшении жилищных условий, использовать ее для приобретения недвижимости в инвестиционных целях.

Льготная ипотека, стимулируя спрос на рынке строительства жилья, позволила застройщикам начинать новые проекты жилищного строительства, которые будут реализованы в перспективе 2–3 лет. При этом федеральный бюджет берет на себя обязательства в рамках программы на длительные сроки – 20 и более лет.

Так, в случае продления программы до 2024 года без изменения действующих условий совокупные обязательства федерального бюджета на весь период реализации программы (до 2045 года) могут вырасти в 3 раза, с 317 млрд рублей до 1 трлн рублей (при условии макроэкономической стабильности).

**8.11.** Анализ эластичности спроса по цене (ставки по ипотечному кредиту) в разрезе федеральных округов и регионов России показал, что только в ДФО спрос на ипотечные кредиты не эластичен к снижению ставки. Следовательно, стимулирование приобретения гражданами жилья в ДФО только с помощью снижения ставки по ипотечным кредитам не дает ожидаемых результатов.

**8.12.** Уполномоченными кредитными организациями по программе Сельской ипотеки являются только шесть банков, основным из которых является государственный АО «Россельхозбанк» (более 94 % по выданным кредитам в 2020 году). Для кредитных организаций залог ИЖС несет повышенный риск, связанный с низкой ликвидностью данного вида недвижимости. Для снижения рисков кредиторов по программе требуется разработать к индивидуальным домам, земельным участкам и коммуникациям на них стандартные требования, упрощающие их использование в качестве залога для банковских кредитов.

**8.13.** Реализация всех рассмотренных в ходе экспертно-аналитического мероприятия мер государственной поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства в 2020 году способствовала введению 82 185 тыс. кв. м жилья, что практически соответствует данным за 2019 год (82 042 тыс. кв. м).

При этом с августа 2020 года запущено строительство 26,4 млн кв. м нового жилья, что свидетельствует о положительном влиянии мер поддержки на строительную отрасль.

Вместе с тем, несмотря на указанные меры государственной поддержки, имели место такие негативные факторы, как значительное уменьшение в 2020 году общего количества застройщиков (на 11%), нарушение сроков завершения строительства более чем на шесть месяцев по 362 многоквартирным домам в 60 регионах<sup>80</sup>.

**8.14.** Объемы строящегося жилья по сравнению с 2019 годом сократились на 12,5% (94 млн кв. м и 107,5 млн кв. м соответственно), несмотря на то, что в 2020 году с помощью программ государственной поддержки ипотечного кредитования (Семейная, Дальневосточная и Льготная ипотеки) профинансировано приобретение гражданами около 20% строящегося жилья (в 2019 году – 1,4%).

Оценить влияние программы Сельской ипотеки на рынок индивидуального жилищного строительства невозможно, поскольку Минсельхоз России не собирает данные о фактической площади приобретаемого (строящегося) гражданином жилого дома в рамках программы.

Задолженность по ипотечным кредитам многодетных семей снизилась на 30% в результате реализации программы Поддержки семей с детьми. По состоянию на 1 января 2021 года указанные меры поддержки фактически получили 110,89 тыс. семей, положительные решения по заявлениям за 2019–2020 годы получили 116,66 тыс. семей.

**8.15.** Наличие расхождений в методологии сбора статистических данных по рынку ипотечного (жилищного) кредитования Банка России и операторов программ поддержки ипотечного кредитования (Минфин России, Минсельхоз России, АО «ДОМ.РФ») не позволяет в полной мере оценить влияние государственных мер поддержки на первичный рынок ипотечного кредитования.

**8.16** В 2020 году доля всех программ государственной поддержки в общем объеме выданных ипотечных кредитов в России стала рекордной и составила 26,1% в количественном выражении и 29,7% в денежном.

Меры государственной поддержки рынка ипотечного кредитования запустили рост спроса населения на жилье, рынок на это отреагировал ростом цен за квадратный метр. Так, по итогам 2020 года индекс роста цен на жилье на первичном рынке составил на 12% по отношению к 2019 году, а средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке жилья в 2020 году выросла на 20,4%.

**8.17.** Доля реструктуризированных ипотечных кредитов в общем ипотечном портфеле топ-10 ипотечных банков в 2018–2019 годах составляла менее 1%, а в 2020 году выросла до 3,3% от ипотечного портфеля. Около 63% всех реструктуризаций проведены по собственным программам банков.

При этом в кредитные организации от заемщиков поступило более 343 тыс. обращений о реструктуризации ипотечных кредитов, из которых фактически реструктуризированы 42,4%, или 145,6 тыс. ипотечных кредитов.

---

80. По состоянию на 15 марта 2021 года. Следует отметить, что данное значение ниже аналогичного показателя предыдущего года на 19%.



## 9. Предложения (рекомендации)

**9.1.** Направить информацию об основных итогах и отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия в Государственную Думу и Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.

**9.2.** Направить письмо в Правительство России, в котором рекомендовать:

- поручить Минфину России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти:
  - рассмотреть возможность корректировки условий программы Льготной ипотеки, в случае продления ее действия после 1 июля 2021 года, с целью ориентации мер поддержки по указанной программе на нуждающиеся в улучшении жилищных условий категории граждан или установки ограничения для участия в программе гражданина (домохозяйства) однократно;
  - рассмотреть возможность корректировки условий Семейной ипотеки в части снижения ипотечной ставки для семей, родивших третьего и последующих детей, в том числе на уже действующие ипотечные кредиты в рамках данной программы;
  - рассмотреть возможность перераспределения средств, полученных АО «ДОМ.РФ» в качестве вклада в уставный капитал в декабре 2019 года (источником которых являлись бюджетные ассигнования из федерального бюджета) для реализации программы Дальневосточная ипотека, на другие программы поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства, оператором которых является АО «ДОМ.РФ»;
  - рассмотреть возможность применения на территории ДФО и сельских территориях Российской Федерации альтернативных механизмов стимулирования улучшения жилищных условий граждан, в том числе прямых субсидий (грантов) семьям на покупку, строительство, ремонт жилья (включая индивидуальные жилые дома), предоставление доступного арендного и социального жилья;
  - проработать вопрос о целесообразности унификации форм предоставляемой кредитными организациями отчетности (информации) в рамках реализации ипотечных программ (Семейной, Дальневосточной, Льготной и Сельской ипотеки);
- поручить Минстрою России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и АО «ДОМ.РФ» проработать вопрос об обеспечении контроля за соблюдением застройщиками – получателями государственной поддержки в рамках программы льготного кредитования установленных сроков ввода в эксплуатацию проектов жилищного строительства.

**9.3.** Направить информационное письмо в Банк России с предложением рассмотреть возможность внесения изменений (дополнений) в методику формирования статистических данных по ипотечным (жилищным) кредитам.

