

УТВЕРЖДЕН  
президиумом Совета  
при Президенте Российской Федерации  
по стратегическому развитию  
и приоритетным проектам  
(протокол от 19 октября 2016 г. № 8)

**П А С П О Р Т**  
**приоритетного проекта "Ипотека и арендное жилье"**

1. Основные положения

Наименование направления	Ипотека и арендное жилье		
Краткое наименование проекта	Ипотека и арендное жилье	Срок начала и окончания проекта	01.11.2016 - 31.12.2020
Куратор	И.И.Шувалов, Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации		
Старшее должностное лицо (СДЛ)*	-		
Функциональный заказчик	М.А.Мень, Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации		
Руководитель проекта	А.А.Плутник, Генеральный директор акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"		

Ключевые участники проекта	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Министерство финансов Российской Федерации Министерство экономического развития Российской Федерации Федеральное агентство по управлению государственным имуществом Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации Банк России АО "АИЖК"
----------------------------	---

## 2. Содержание приоритетного проекта

Цель проекта	Улучшение жилищных условий граждан России путем обеспечения высоких темпов ввода жилья (ввод 88 млн кв. метров в 2018 году, 100 млн. кв. метров в 2020 году) и стимулирования спроса (выдача в 2018 году 1 млн. ипотечных кредитов, в 2020 года 1,2 млн. ипотечных кредитов, привлечение инвестиций в 2018 году в размере 15 млрд. рублей в создание арендного жилья).
--------------	--

## План достижения показателей проекта

Показатель	Тип показателя	Базовое значение (2015)	Период, год				
			2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2025 год (прогноз)
1. Объемы ввода жилья, млн кв. метров ежегодно	основной	85,3	81	88	94	100	120
1.1 В т.ч. объем ввода индустриального жилья	аналитический	50,1	46	53	59	65	85
1.2 Площадь земельных участков, вовлеченных в оборот АО "АИЖК", га	аналитический	3200	3200	3300	3400	3600	4000
1.3 Годовой объем ввода жилья в рамках подпрограммы "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации"	аналитический	0	5,5	5,2	5	4,7 <sup>1</sup>	-
2. Количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт. в год	основной	700	921	1 000	1 100	1 200	1 700
2.1 Объем ежегодно выпускаемых ИЦБ с поручительством АИЖК, млрд руб.	аналитический	0	50	100	150	200	450
2.2 Объем выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, трлн рублей в год	аналитический	1,2	1,7	1,9	2,2	2,5	4,5
3. Объем ежегодного финансирования "пилотных" проектов по созданию арендного жилья и апартаментов, млрд руб.	основной	0	10	15	20	20	40
4. Коэффициент доступности жилья	аналитический	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3

<sup>1</sup> В соответствии с пунктом 4 протокола заседания Президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам от 1 августа 2016 г. № 1 в проекте федерального бюджета на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов предусмотрено финансирование мероприятий по поддержке реализации приоритетных проектов по направлению "Ипотека и арендное жилье" в объеме 20 млрд рублей ежегодно. Необходимо принятие отдельного решения о выделении средств на 2020 год.

## Результаты проекта

Реализована программа АО "АИЖК" по вовлечению федеральных земель под жилищное строительство общей площадью более 13 500 га, расположенных внутри городов с численностью населения более 250 тыс. человек.

Обеспечен суммарный ввод жилья 20,4 млн. кв. метров в рамках подпрограммы "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации" федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050.

Выпущены ипотечные ценные бумаги с поручительством АО "АИЖК". Доля выпуска ИЦБ с поручительством АО "АИЖК" к концу 2020 года составляет не менее 40% всего выпуска ИЦБ.

Ипотечный рынок переведен в электронный формат (к 2018 году создана возможность полного цикла обслуживания заемщика: от выдачи кредита до регистрации недвижимости).

Реализованы пилотные проекты по созданию арендного жилья и апартаментов, в крупнейших городах России через механизмы паевых инвестиционных фондов. К концу 2020 года общий объем средств в таких ЗПИФН составляет 65 млрд. рублей.

## Описание модели функционирования результатов проекта

### 1. Стимулирование строительства жилья:

1.1. АО "АИЖК" реализует программу по вовлечению федеральных земель в центральных частях крупных городов (численностью свыше 250 тыс. чел.) (более 13 500 га) в жилищное строительство.

1.2. Обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой на вовлекаемых земельных участках в полном объеме, что позволит уменьшить финансовую нагрузку на застройщиков и обеспечить низкие цены на жилье для граждан.

1.3. Выделение средств федерального бюджета в размере 20 млрд. рублей ежегодно на субсидирование строительства объектов инфраструктуры в рамках проектов развития территории, расположенных в границах населенных пунктов, что позволит обеспечить годовой объем ввода жилья порядка 5 млн. кв. метров. Указанный показатель определен исходя из средней стоимости строительства 1 кв. метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений, и средней доли субсидируемых расходов на строительство автомобильных дорог, коммунальной и социальной инфраструктуры в размере 11,5% от общей стоимости жилья в рамках проектов. Так как отбор проектов будет производиться по соответствию определенным критериям, такой подход позволит создать не только качественное жилье в количественном выражении, но и комфортную среду проживания для граждан.

### 2. Развитие рынка ипотечного кредитования:

2.1. Ипотечные ценные бумаги с поручительством АО "АИЖК" обеспечат банкам равный доступ к источникам долгосрочного финансирования ипотечных кредитов и инструментам управления кредитным риском (за счет обмена портфелей ипотечных кредитов на ценную бумагу с поручительством АО "АИЖК"). За счет повышения ликвидности и снижения кредитного риска у банков, граждане получают более низкие процентные ставки и надежный финансовый инструмент сохранения и инвестирования сбережений.

2.2. Внедрение электронного документооборота (электронной закладной) на ипотечном рынке позволит снизить затраты на выдачу и рефинансирование ипотеки, сократить временные издержки участников и увеличить оборачиваемость средств, направляемых на ипотечное кредитование.

### 3. Развитие рынка арендного жилья:

3.1. Реализация пилотных проектов по созданию арендного жилья и апартаментов в крупнейших городах через механизмы паевых инвестиционных фондов (коллективные инвестиции). Для этого АИЖК, как институт развития, будет использовать инструмент коллективных инвестиций на базе закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (далее - "ЗПИФН"). АИЖК выступит в качестве якорного инвестора (пайщика) ЗПИФН и создаст дочернюю управляющую компанию - организацию Единого института развития для управления паевыми инвестиционными фондами. Оплата паев ЗПИФН будет осуществляться денежными средствами. ЗПИФН смогут выступать в качестве соинвестора строительства жилья или апартаментов (на основании договора долевого участия в строительстве, заключаемого с застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ), приобретать готовое жилье или апартаменты. Реализация таких проектов позволит отладить механизмы создания и финансирования арендного жилья, внести необходимые изменения в регуляторную среду. Они позволят продемонстрировать потенциальным инвесторам наличие спроса на арендное жилье и апартаменты и экономическую эффективность, что позволит в дальнейшем масштабировать проекты.

3.2. Проведение пилотных сделок по реализации паев ЗПИФН арендного жилья и апартаментов, создаст для граждан новый инструмент, позволяющий диверсифицировать инвестиционный портфель за счет добавления нового класса активов - арендного жилья и апартаментов.

## 3. Этапы и контрольные точки

№	Наименование	Тип (завершение этапа/контрольная точка)	Срок
1.	Проект инициирован (паспорт проекта утвержден)	завершение этапа	1 ноября 2016 г.
2.	Утверждение сводного плана проекта	завершение этапа	19 декабря 2016 г.
Развитие жилищного строительства			
3.	Принято решение о выделении средств федерального бюджета на финансирование мероприятий по поддержке реализации приоритетных проектов по направлению "Ипотека и арендное жилье"	завершение этапа	19 октября 2016 г.
4.	Принято постановление Правительства Российской Федерации "О внесении изменений в федеральную целевую программу "Жилище" на 2015 - 2020 годы"	контрольная точка	31 декабря 2016 г.
5.	Утверждение перечня субъектов Российской Федерации для участия в подпрограмме "Стимулирование программ развития жилищного строительства" федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050	контрольная точка	1 апреля 2017 г.
6.	Принят федеральный закон, направленный на совершенствование порядка проведения единым институтом развития аукционов с земельными участками (в т.ч. установление порядка проведения аукционов в электронной форме) и совершенствование правового регулирования деятельности жилищно-строительных кооперативов	контрольная точка	1 апреля 2017 г.
7.	Принят федеральный закон, регулирующий залог паев жилищно-строительных кооперативов в целях создания условий для кредитования граждан-членов таких кооперативов	контрольная точка	1 апреля 2017 г.

№	Наименование	Тип (завершение этапа/контрольная точка)	Срок
8.	Принято Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, решение о вовлечении в оборот земельных участков.	завершение этапа	1 июня 2017 г.
9.	Подготовлены предложения по внесению изменений в законодательство в целях упрощения комплексного освоения и реновации застроенных территорий, регистрации объектов жилищного строительства и коммуникаций	контрольная точка	30 июня 2017 г.
10.	Разработан стандарт использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в федеральной собственности	контрольная точка	1 июля 2017 г.
11.	Принято решение о выделении средств федерального бюджета на финансирование мероприятий по поддержке реализации приоритетных проектов по направлению "Ипотека и арендное жилье"	завершение этапа	19 октября 2017 г.
12.	Приняты поправки в законодательство с целью систематического информирования АО "АИЖК" о неэффективно используемых или неиспользуемых ЗУ в федеральной собственности	контрольная точка	31 декабря 2017 г.
13.	Подготовлена программа, направленная на обеспечение потребности российских граждан в жилье к 2025 году	контрольная точка	31 декабря 2017 г.
14.	Утверждение перечня субъектов Российской Федерации для участия в подпрограмме "Стимулирование программ развития жилищного строительства" федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050	контрольная точка	1 апреля 2017 г.

№	Наименование	Тип (завершение этапа/контрольная точка)	Срок
15.	Принято Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, решение о вовлечении в оборот земельных участков.	завершение этапа	1 июня 2018 г.
16.	Принято решение о выделении средств федерального бюджета на финансирование мероприятий по поддержке реализации приоритетных проектов по направлению "Ипотека и арендное жилье"	завершение этапа	19 октября 2018 г.
17.	Утверждение перечня субъектов Российской Федерации для участия в подпрограмме "Стимулирование программ развития жилищного строительства" федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050	контрольная точка	1 апреля 2019 г.
18.	Принято Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, решение о вовлечении в оборот земельных участков.	завершение этапа	1 июня 2019 г.
19.	Принято решение о выделении средств федерального бюджета на финансирование мероприятий по поддержке реализации приоритетных проектов по направлению "Ипотека и арендное жилье"	завершение этапа	19 октября 2019 г.
20.	Внедрены лучшие мировые практики в области регулирования жилищного строительства	контрольная точка	30 августа 2020 г.
21.	Утверждение перечня субъектов Российской Федерации для участия в подпрограмме "Стимулирование программ развития жилищного строительства" федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050	контрольная точка	1 апреля 2020 г.

№	Наименование	Тип (завершение этапа/контрольная точка)	Срок
22.	Принято Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, решение о вовлечении в оборот земельных участков.	завершение этапа	1 июня 2020 г.
Развитие рынка ипотеки			
23.	Установлен риск-вес 20% для ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК (внесение изменений в инструкцию 139-И Банка России)	контрольная точка	31 декабря 2016 г.
24.	Организованы 2 пилотных сделки по выпуску ИЦБ с поручительством АИЖК	завершение этапа	30 июня 2017 г.
25.	Приняты поправки в законодательство в части регулирования выдачи и обращения электронной закладной	контрольная точка	1 января 2018 г.
26.	Создана возможность полного цикла обслуживания заемщика в электронном формате (от выдачи кредита до регистрации недвижимости) и первые пилотные сделки	завершение этапа	31 декабря 2018 г.
27.	Приняты поправки в законодательство в части раскрытия информации по выдаваемым кредитам	контрольная точка	1 января 2019 г.
28.	Выдан первый кредит с использованием электронной закладной	контрольная точка	15 апреля 2019 г.
29.	Подготовка инфраструктуры к выдаче ипотечных кредитов с электронной закладной	контрольная точка	15 апреля 2019 г.
30.	Внедрены лучшие мировые практики в области ипотечного кредитования	завершение этапа	30 августа 2020 г.
Развитие рынка арендного жилья			
31.	Утверждены условия реализации программ и продуктов, направленных на реализацию проектов арендного жилья и апартаментов	контрольная точка	31 марта 2017 г.
32.	Создана инфраструктура ЗПИФН	контрольная точка	31 марта 2017 г.

№	Наименование	Тип (завершение этапа/контрольная точка)	Срок
33.	Первый пилотный проект арендного жилья сдан в эксплуатацию	завершение этапа	1 октября 2017 г.
34.	Приняты поправки в законодательство в части снятия излишних ограничений и стимулирования арендного жилья	контрольная точка	1 января 2019 г.
35.	Проведены пилотные сделки по реализации паев ЗПИФН арендного жилья и апартаментов	контрольная точка	1 июня 2019 г.
36.	Подготовлены рекомендации по запуску фондов арендного жилья с учетом полученного опыта, в т.ч. документация для развития проектов арендного жилья с использованием проектов повторного применения.	контрольная точка	30 июня 2020 г.
37.	Внедрены лучшие мировые практики в области арендного жилья и апартаментов, в т.ч. по налоговому стимулированию	завершение этапа	30 августа 2020 г.
38.	Сформированы активы ЗПИФН арендного жилья на 65 млрд рублей	контрольная точка	31 сентября 2020 г.
39.	Отчет о реализации проекта	завершение этапа	15 ноября 2020 г.
40.	Завершена реализация пилотных проектов. Принято решение о реализации проектов по строительству арендного жилья в городах-миллионниках.	завершение этапа	15 ноября 2020 г.
41.	Проект завершен. Итоговый отчет утвержден.	завершение этапа	31 декабря 2020 г.

## 4. Бюджет приоритетного проекта

Источники финансирования		Год реализации				Всего
		2017	2018	2019	2020	
Бюджетные источники, млн руб.	Федеральные	20 000	20 000	20 000	20 000 <sup>2</sup>	80 000
	Субъектов Российской Федерации	8 600	8 600	8 600	8 600	34 400
	Местные	0	0	0	0	0
Внебюджетные источники (средства АИЖК, инвесторов, банков, сетевых и ресурсоснабжающих организаций, населения), млн руб.		3 883 900	4 420 500	5 010 000	2 520 000	15 819 400
в т.ч.	Выдача ипотечных кредитов	1 700 000	1 900 000	2 200 000	2 500 000	8 300 000
	Финансирование "пилотных" проектов по арендному жилью	10 000	15 000	20 000	20 000	65 000
	Финансирование инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры для жилищного строительства	2 168 900	2 500 500	2 785 000	0	7 454 400
Итого		3 912 500	4 449 100	5 038 600	2 520 000	15 933 800

<sup>2</sup> В соответствии с пунктом 4 протокола заседания Президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам от 1 августа 2016 г. № 1 в проекте федерального бюджета на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов предусмотрено финансирование мероприятий по поддержке реализации приоритетных проектов по направлению "Ипотека и арендное жилье" в объеме 20 млрд рублей ежегодно. Необходимо принятие отдельного решения о выделении средств на 2020 год.

## 5. Описание приоритетного проекта

Связь с государственными программами Российской Федерации	Государственная программа Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323)
Формальные основания для инициации	<p>Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг".</p> <p>Поручения Президента Российской Федерации по итогам заседания Госсовета по вопросам развития строительной отрасли и совершенствовании градостроительной деятельности 16 мая 2016 г.</p> <p>Основные направления деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года (утверждены Председателем Правительства Российской Федерации 14 мая 2015 г.) (развитие рынка труда, развитие институтов социальной сферы).</p> <p>Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года (утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2014 г. № 2242-р).</p> <p>Основные направления развития финансового рынка Российской Федерации на период 2016 - 2018 годов (одобрены Советом директоров Банка России 26 мая 2016 г.)</p>
Ключевые риски и возможности	<p>Ключевыми рисками реализации проекта являются следующие: отсутствие/задержка регуляторных изменений</p> <p><i>Мероприятия по предупреждению наступления риска:</i> создание рабочих групп с ответственными ФОИВами по согласованию изменений в законодательство Российской Федерации</p> <p>ухудшение макроэкономических условий (в т.ч. рост ключевой ставки и стоимости фондирования), как следствие сокращение спроса граждан на жилье и ипотеку.</p> <p><i>Мероприятия по предупреждению наступления риска:</i> регулярный мониторинг внешней среды, корректировка основных программ и продуктов, реализация механизмов и условий льготной ипотеки</p> <p>отсутствие у потенциальных инвесторов спроса на однотраншевые ИЦБ с поручительством АИЖК</p> <p><i>Мероприятия по предупреждению наступления риска:</i> повышение привлекательности таких ИЦБ, в т.ч. путем внесения регуляторных изменений</p> <p>высокий уровень конкуренции со стороны "теневого" сектора аренды жилья, сохранение возможностей бесплатной приватизации жилья, предоставленного по договорам социального найма.</p>

	<p><i>Мероприятия по предупреждению наступления риска:</i> внесение изменений в законодательство Российской Федерации отсутствие финансирования мероприятий по обеспечению объектами инфраструктуры проектов комплексного развития территории</p> <p><i>Мероприятия по предупреждению наступления риска:</i> изменение значений показателей реализации приоритетного проекта по направлению "Ипотека и арендное жилье"</p> <p>Основными возможностями реализации проекта являются: высокий потенциал роста объемов ипотечного кредитования и ИЦБ (текущий уровень по отношению к ВВП в разы ниже стран-аналогов)</p> <p><i>Мероприятия по реализации возможности:</i> участие крупнейших ипотечных кредиторов в проведении сделок секьюритизации улучшение макроэкономической ситуации (в т.ч. снижение ключевой ставки и стоимости фондирования), как следствие увеличение спроса граждан на жилье и ипотеку.</p> <p><i>Мероприятия по реализации возможности:</i> пересмотр значений основных и аналитических показателей проекта</p>
Дополнительная информация (предположения)	Инвестиционный план ресурсоснабжающих организаций, утверждается без участия сторонних организаций, соответственно включение вовлеченных земельных участков в инвестиционная программу не зависит от участников проекта.