Пояснительная записка
к проекту постановления Правительства Российской Федерации
«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»

Проект постановления Правительства Российской Федерации
«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» (далее соответственно – проект постановления, Правила, программа «Семейная ипотека под 6 % годовых») подготовлен во исполнение перечня поручений Президента Российской Федерации от 24 октября 2020 г. № Пр-1726ГС по итогам расширенного заседания президиума Государственного Совета Российской Федерации 28 сентября 2020 г. в целях повышения эффективности реализации Правил и стимулирования выдачи кредитов для строительства гражданами индивидуальных жилых домов.

Проектом постановления предусмотрено возмещение недополученных доходов кредитным организациям, АО «ДОМ.РФ» и ипотечным агентам по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации с 1 марта 2021 года на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном на территории Российской Федерации, или на приобретение земельного участка, расположенного на территории Российской Федерации, и строительство на нем индивидуального жилого дома, если указанное строительство осуществляется на основании договора подряда юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, а также на приобретение у юридического лица или индивидуального предпринимателя индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном на территории Российской Федерации, по договору, в соответствии с которым юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязуется в будущем передать в собственность земельный участок и индивидуальный жилой дом, который будет создан после заключения такого договора.

При этом с учетом особенностей индивидуального жилищного строительства, при котором объектом залога до завершения его строительства не может служить сам объект, а также повышенных рисков, связанных с передачей в залог прав требования по договорам подряда, проектом постановления устанавливаются иные способы обеспечения по кредиту (займу). В числе таких способов предусматривается передача в залог по кредиту (займу) иного недвижимого имущества на территории Российской Федерации, а также возможность предоставления дополнительных видов обеспечения, в том числе поручительства физического лица.

Также проектом постановления предлагается определить особенности расчета минимальной суммы, направляемой заемщиком на приобретение жилья (первоначального взноса), составляющей 15 % стоимости объектов применительно к объектам индивидуального жилищного строительства. В частности, при приобретении (строительстве) за счет кредита (займа) объекта индивидуального жилищного строительства вместе с земельным участком первоначальный взнос будет рассчитываться исходя из совокупной стоимости приобретаемых объектов, включая стоимость такого земельного участка. В случае строительства объекта индивидуального жилищного строительства, стоимость такого объекта будет определяться исходя из цены договора (договоров) подряда.

Учитывая повышенные кредитные риски при кредитовании строительства индивидуальных жилых домов проект постановления предусматривает для таких кредитов (займов) выплату кредиторам возмещения до уровня ключевой ставки, увеличенной на 5,5 процентных пункта. Такой уровень возмещения позволит компенсировать повышенные расходы кредиторов и стимулировать выдачу гражданам кредитов (займов) по ставке не выше 6 процентов годовых на цели строительства домов.

Предложенные изменения позволят в рамках Правил дополнительно выдать порядка 20,8 тыс. кредитов (займов) на цели строительства индивидуальных жилых домов площадью около 2,8 млн кв.м. на сумму порядка 79 млрд руб. по ставке не более 6 процентов годовых с первоначальным взносом от 15%.

Кроме того, проектом постановления предусмотрено снижение на 1 процентный пункт (до уровня ключевой ставки Банка России, увеличенной на 3 процентных пункта) размера возмещения кредиторам недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), которые будут выданы с 1 апреля 2021 года. Такие условия возмещения соответствуют условиям, установленным Правилами возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 и 2021 годах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 года № 566.

По кредитам (займам), выданным или рефинансированным ранее 1 апреля 2021 года сохраняется текущий уровень возмещения.

Реализация проекта постановления не потребует выделения дополнительных бюджетных ассигнований, программа «Семейная ипотекапод 6 % годовых» будет осуществляться в пределах средств федерального бюджета, предусмотренных на соответствующий финансовый год и на плановый период.

Принятие проекта постановления позволит повысить эффективность поддержки семей, имеющих детей, доступность ипотеки в условиях роста процентных ставок по жилищным (ипотечным) кредитам (займам) и повлечет за собой благоприятные социально-экономические последствия.

Проект постановления не противоречит положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г. и иным международным договорам Российской Федерации.

Реализация проекта постановления не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

В проекте постановления отсутствуют обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательные требования, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.