



**Комитет по ипотечному кредитованию и проектному финансированию  
(в сфере строительства и ЖКХ)**

**Протокол  
расширенного заседания Комитета с участием членов Комитетов по  
финансовым технологиям и по рискам  
по обсуждению Плана мероприятий по ускоренному внедрению  
в финансовый сектор онлайн-технологий с целью подготовки  
и направления федеральным органам исполнительной власти  
предложений банковского сообщества по его реализации  
(формат заседания аудио/видеоконференцсвязь)**

**Москва**

**29 декабря 2020**

**Повестка дня**

**I. Цифровизация (план мероприятий по ускоренному внедрению в финансовый сектор онлайн-технологий с целью подготовки и направления федеральным органам исполнительной власти предложений банковского сообщества по его реализации)**

*1. Разработка примерных форм договоров об ипотеке, договоров купли-продажи жилого помещения, договора об участии в долевом строительстве и иных договоров, заключаемых при приобретении недвижимого имущества с использованием кредитных средств и передаваемых на государственную регистрацию, в том числе в XML формате (п.14 Дорожной карты).*

- основные цели проекта. Текущий статус;*
- перспективы применения машиночитаемых форм договоров (сокращение сроков регистрационных действий, повышение прозрачности рынка (формирование оцифрованных статистических данных, упрощение секьюритизации и иное);*
- законодательное регулирование, необходимые правки в нормативно-правовые акты;*
- дорожная карта по проекту.*

*2. Реализация пилотного проекта по использованию платформы «Мастерчейн» на финансовом рынке, в рамках которого предполагается проведение сделок по покупке жилья с использованием ипотечного кредита в цифровом формате, с*

*передачей электронной закладной на учет и хранение в депозитарий с использованием технологии распределенных реестров (п.17 Дорожной карты).*

- *обзор пилотного проекта, его целей и технологии;*
- *текущий статус по проекту, предварительные участники пилота;*
- *законодательное регулирование, необходимые правки в нормативно-правовые акты;*
- *дорожная карта по проекту.*

## **II. Развитие ипотечного кредитования**

1. План мероприятий (Дорожная карта) по достижению национальной цели по улучшению жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно в части установления ставки ипотечного кредита на цели приобретения (строительства) жилья ниже 8 процентов.

- *ключевые направления Дорожной карты, основные мероприятия, сроки и ответственные. Текущий статус;*
- *законодательное регулирование (необходимые правки в нормативно-правовые акты);*
- *ожидаемый эффект от реализации мероприятий Дорожной карты.*

2. Совершенствование регулирования рынка ипотечных ценных бумаг

- *системное включение ипотечных облигаций ДОМ.РФ в Ломбардный список ЦБ РФ*
- *включение ипотечных облигаций ДОМ.РФ в состав облигаций с низким риском в торговых портфелях банков аналогично облигациям субъектов РФ*
- *увеличение лимита на ипотечные облигации для НПФ*
- *предоставление права (не обязанности) пользоваться льготной ставкой налогообложения в размере 15%*
- *возможность инвестирования средств ФНБ в ипотечные облигации ДОМ.РФ*

## **III. Развитие регулирования проектного финансирования**

1. Расчет нормативов ликвидности

- *Возможность отражения остатков на счетах эскроу в Нормативах Н3 и Н4 по их фактическому сроку договора без учета весов, отражающих досрочное изъятие средств;*

2. Расчет кредитного риска и резервирование

- *актуализация Приложения 5 Положения Банка России от 28.06.2017 N 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности", в том числе понизить предельное значение LLCR для высокого уровня кредитоспособности, учитывать опыт группы при оценке застройщика и прочие меры, направленные на уточнение оценки рисков по проекту;*
- *формирование резерва 0% по недоступным сублимитам для застройщиков;*
- *введение уровня значимости нарушения при определении факта нецелевого использования;*

- введение коэффициентов кредитной конверсии для расчета резервов для неиспользованных кредитных линий по проектному финансированию, которые отражают ожидаемые темпы выборки с учетом технологических ограничений скорости строительства;
- резервирование и оценка финансового положения в соответствии с Положением Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» заемщиков (SPV - компаний), осуществляющих проекты индивидуального жилищного строительства, которые не являются объектом регулирования Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (и к которым не могут быть применены нормы п. 4.11. Положением Банка России от 28.06.2017 № 590-П);
- корректировка условий включения предоставленных кредитных линий в расчет капиталосодержащих нормативов по финализированному подходу (КРз), например, исключение фактически недоступных кредитных линий, которые находятся за границами временного периода доступности, или по которым не выполнены отлагательные условия;
- актуализация подхода к применению пониженного риск-веса при оценке кредитного риска по проектному финансированию при наличии поручительства АО «ДОМ.РФ». В настоящее время риск-вес по кредитному требованию (активу) составляет 20% независимо от базового риск-веса (100% или 85%) и не применяется к неиспользованным кредитным линиям, по которым сохраняется риск-вес 10%. Предлагается использовать множитель 20% ко всем компонентам кредитного риска при наличии поручительства АО «ДОМ.РФ».

### **С информацией и презентациями по первому вопросу выступили:**

**Наберухин Антон Владленович** - заместитель Директора департамента обеспечения банковского надзора ЦБ

**Конкин Анатолий Юрьевич** - руководитель направления, развитие технологии распределенного реестра, Ассоциация ФинТех

**Комлик Олег Геннадьевич** - Директор, АО «Банк ДОМ.РФ»

### **Решили:**

- 1.1. Ассоциации банков России с участием кредитных организаций рассмотреть и представить предложения по вопросам:
  - 1.1.1. Содержания и структуры формы договора участия в долевом строительстве, подготовленной ДОМ.РФ совместно с застройщиками;
  - 1.1.2. Перспектив применения электронных форм документов (ДИ, ДКП, ДУДС), в том числе в рамках сквозного процесса по выдаче ипотечного кредита и последующего обслуживания;
  - 1.1.3. Необходимости внесения изменений в нормативные правовые акты, в том числе для исключения рисков ограничений для граждан при последующем сопровождении сделки (например, получение налогового вычета и т.д.).
- 1.2. Ассоциации банков России с участием кредитных организаций разработать и направить на рассмотрение Банку России и ДОМ.РФ:
  - 1.2.1. Предложения по стимулированию использования участниками рынка электронных закладных;

1.2.2. *Предложения по стимулированию использования участниками рынка платформы «Мастерчейн» в рамках всего процесса ипотечного кредитования (на этапах, отличных от передачи закладных из Росреестра в депозитарию).*

**С информацией и презентациями по второму вопросу выступили:**

**Пудовкин Алексей** - Директор, АО «ДОМ.РФ»

**Решили:**

2.1. Ассоциации банков России с участием кредитных организаций разработать и направить на рассмотрение ДОМ.РФ:

2.1.1. Информацию о барьерах для развития рынка ипотечного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг;

2.1.2. Предложения по цифровизации и развитию рынка ипотечного кредитования;

2.1.3. Предложения по развитию рынка ипотечных ценных бумаг

2.2.1. ДОМ.РФ совместно с Ассоциацией банков России организовать рабочую группу с включением кредитных организаций для проработки предложений по стандартизации, цифровизации и развитию рынка ипотечного кредитования;

2.2.2. ДОМ.РФ совместно с Ассоциацией банков России подготовить проекты изменений в соответствующие нормативные акты и организовать обсуждение вопросов с участием Минфина России, Минэкономразвития России и Центрального Банка России.

**Срок исполнения: 09.04.2021**

**С информацией и презентациями по третьему вопросу выступили:**

**Ларионов Иван Владимирович** - Директор по рискам, АО «ДОМ.РФ»

**Михайлусь Александр Владимирович** - Исполнительный директор, Департамент проектного и структурного финансирования, Банк ГПБ (АО)

**Решили:**

3.1. Ассоциации совместно с кредитными организациями организовать сбор статистики для корректного расчета нормативов НЗ и Н4;

3.2. Принять к сведению предложение представителей АО «Газпромбанк», о включении в акты Банка России положений, позволяющих присваивать нулевой CCF траншам, недоступным к выборке в указанные временные промежутки, для расчета требований к капиталу при наличии графика выборки кредитных средств в рамках невозобновляемой кредитной линии (в т.ч. синдицированной), включающего указание доступных в конкретные временные промежутки кредитных траншей;

3.3. Ассоциации банков России совместно с ДОМ.РФ и кредитными организациями направить в Минстрой России и Банк России предложения в части совершенствования нормативно-правового регулирования указанных вопросов.