

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

13 мая 2016 г.

№ *БК-ОД-2/18*

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
**С.Е.Нарышкину**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы вносится проект федерального закона «О строительных сберегательных кассах» (о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов)».


Законопроектом предусматриваются дополнительные расходы бюджетной системы Российской Федерации.


Прошу определить ответственным по данному законопроекту Комитет Государственной Думы по финансовому рынку.

Приложение: на 43 листах:

1. Текст законопроекта – на 31 листе;
2. Пояснительная записка к законопроекту – на 6 листах.
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию – на 2 листах.
4. Финансово-экономическое обоснование – на 3 листах.
5. Письмо в Правительство Российской Федерации – на 1 листе.
6. Носитель информации в электронном виде – 1 компакт-диск.

С уважением,

 О.Г.Дмитриева  
И.Д.Грачёв

 А.Д.Крутов

Н.Р.Петухова



Вносится  
депутатами Государственной Думы ФС РФ  
Грачёвым И.Д., Дмитриевой О.Г.,  
Крутовым А.Д., Петуховой Н.Р.

Проект

№ 1040471-6

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О строительных сберегательных кассах

(о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт  
общего имущества многоквартирных домов)

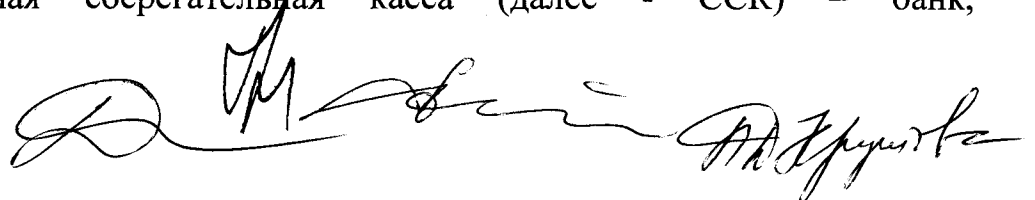
Настоящий Федеральный закон направлен на развитие системы финансирования физическими лицами и их специализированными некоммерческими жилищными объединениями, объединениями жилищного строительства, приобретения жилых помещений и земельных участков и иных мероприятий по улучшению жилищных условий, капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также на обеспечение правового регулирования деятельности строительных сберегательных касс в Российской Федерации.

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие понятия:

строительная сберегательная касса (далее - ССК) – банк,



специализирующийся на привлечении денежных средств в строительные сберегательные вклады и предоставлении его вкладчикам кредитов для улучшения жилищных условий, а также для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

вкладчики строительной сберегательной кассы – граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные жилищные кооперативы, в том числе кооператив по капитальному ремонту многоквартирного дома, заключившие со ССК договор накопления сбережений для улучшения жилищных условий, либо капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

строительный сберегательный вклад – сумма всех строительных сберегательных взносов, вносимых вкладчиком в ССК по договору накопления сбережений для улучшения жилищных условий, либо для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

строительный сберегательный взнос – денежные средства (в том числе материнский (семейный) капитал, жилищный сертификат и другие жилищные субсидии), вносимые вкладчиком в ССК по договору накопления сбережений для улучшения жилищных условий, либо для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в целях пополнения строительного сберегательного вклада;

договор накопления сбережений для улучшения жилищных условий, для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (далее - договор накопления) – договор, предусматривающий внесение вкладчиками строительных сберегательных взносов и начисление и выплату ССК процентов на них. Проценты, если договором накопления не предусмотрено иное, уплачиваются в последний рабочий день календарного года. К отношениям, возникающим из договора накопления, применяются положения действующего законодательства о договоре банковского вклада и

2    
 

договоре банковского счета в части, не противоречащей настоящему Закону;

кредит для улучшения жилищных условий - кредит, предоставляемый вкладчику ССК после выполнения вкладчиком условий по договору накопления;

кредит на финансирование капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома – кредит, предоставляемый вкладчику ССК после выполнения вкладчиком условий по договору накопления;

премия государства – денежные средства, ежегодно выделяемые из федерального бюджета на стимулирование накоплений граждан на улучшение жилищных условий, а также на накопление средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в порядке и на условиях, указанных в статьях 23, 24 и 25 настоящего закона;

срок накопления – период времени, в течение которого вкладчиком производится накопление строительного сберегательного вклада, по истечении которого выплачивается договорная выплата сумма;

сумма накопленных денег – фактически накопленные вкладчиком деньги, состоящие из его вкладов, начисленных на них процентов ССК и премий государства;

промежуточный кредит – кредит на рыночных условиях, выдаваемый вкладчику ССК, заключившему со ССК договор накопления до выполнения условий указанного договора под рыночную процентную ставку;

распределяемая масса – сумма строительных сберегательных вкладов всех вкладчиков ССК, начисленные по всем вкладам проценты, премии государства, а также взносы в счет погашения кредита (за исключением процентов по кредитным договорам);

договорная выплата сумма – сумма денежных средств, которую ССК должна выплатить вкладчику после выполнения условий договора накопления и заключения кредитного договора. Договорная выплата сумма включает возвращаемую вкладчику сумму накопленных денег; сумму

3  

кредита для улучшения жилищных условий, либо кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставляемого ССК вкладчику. Договорная выплата сумма определяется при заключении между вкладчиком и ССК договора накопления, отражается в указанном договоре и служит основой для расчета размера кредита на улучшения жилищных условий; капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;




минимальный размер суммы накоплений – минимальная сумма денежных средств, которая должна быть накоплена до установленного дня в который осуществляется выплата суммы накопленных денег и кредита на улучшение жилищных условий, кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, если условия его предоставления выполнены;

улучшение жилищных условий – указанные в статье 8 настоящего Федерального закона способы целевого использования договорной выплата суммы вкладчиками ССК;

капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, финансирование которых рассматривается как способы целевого использования договорной выплата суммы вкладчиками ССК.

общая площадь многоквартирного дома – площадь многоквартирного дома, с которой собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома вкладчику ССК для последующего перечисления на строительный сберегательный вклад в ССК.

## Статья 2. Правовой статус ССК

    
4

ССК создается и осуществляет свою деятельность как специализированный банк в организационно-правовой форме, установленной Федеральным законом "О банках и банковской деятельности" для кредитных организаций.

На ССК распространяются требования федеральных законов, установленные для кредитных организаций, с учетом особенностей, определенных настоящим Федеральным законом.

### Статья 3. Особенности деятельности ССК

1. ССК вправе осуществлять следующие банковские операции:

а) привлечение денежных средств от физических и юридических лиц (указанных в абзаце 3 статьи 1 настоящего Закона) в строительные сберегательные взносы;

б) размещение привлеченных, в строительные сберегательные взносы денежных средств, от своего имени и за свой счет с соблюдением ограничений, установленных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи;

в) открытие и ведение банковских счетов вкладчиков;

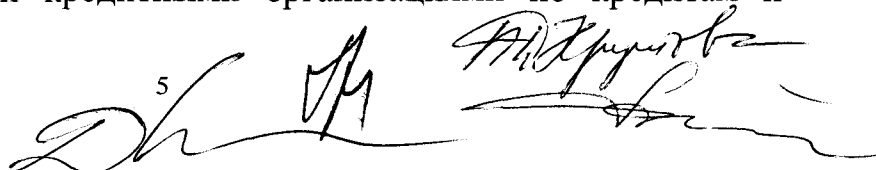
г) осуществление расчетов по поручению вкладчиков по их банковским счетам;

д) выдача банковских гарантий вкладчикам;

е) предоставление кредитов на улучшение жилищных условий, кредитов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также промежуточных кредитов.

2. ССК из сделок, перечисленных в части третьей статьи 5 Федерального закона «О банках и банковской деятельности», вправе осуществлять следующие сделки:

а) выдачу поручительств вкладчикам для обеспечения исполнения обязательств перед другими кредитными организациями по кредитам и



5

займам;

б) предоставление в аренду вкладчикам специальных помещений или находящихся в них сейфов для хранения документов и ценностей;

в) оказание консультационных и информационных услуг.

3. В соответствии с лицензией Банка России на осуществление банковских операций ССК вправе осуществлять операции на рынке ценных бумаг в следующих случаях:

при размещении собственных акций и облигаций;

при размещении денежных средств в государственные ценные бумаги Российской Федерации, ценные бумаги Банка России, а также государственные ценные бумаги иностранных государств и центральных банков иностранных государств, входящих в число группы развитых стран;

при размещении денежных средств в эмиссионные ипотечные ценные бумаги, выпуск которых зарегистрирован в Российской Федерации, и в закладные;

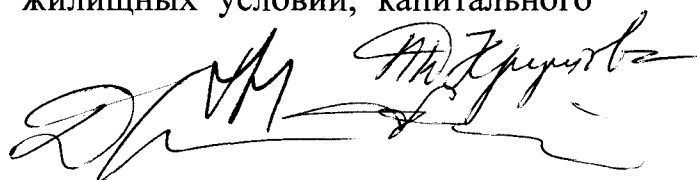
при привлечении денежных средств путем эмиссии ипотечных ценных бумаг.

4. ССК имеет право:

а) в целях исполнения обязательств перед вкладчиками по выдаче им кредитов для улучшения жилищных условий, кредитов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в соответствии с договорами накопления или промежуточных кредитов привлекать денежные средства юридических лиц по договорам займа и кредита;

б) выдавать кредиты вкладчикам ССК на погашение кредитов, полученных ими для улучшения жилищных условий, кредитов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, как непосредственно в ССК, так и в других кредитных организациях;

в) выдавать кредиты дочерним и зависимым юридическим лицам, создаваемым ССК в целях улучшения жилищных условий, капитального



ремонта общего имущества многоквартирных домов.

5. ССК вправе привлекать в строительные сберегательные вклады денежные средства по договорам накопления с момента получения соответствующей лицензии Банка России.

Все банковские операции и другие сделки осуществляются в рублях.

ССК запрещается заниматься производственной, торговой и страховой деятельностью.

ССК вправе осуществлять иные сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации, направленные на обеспечение функционирования ССК.

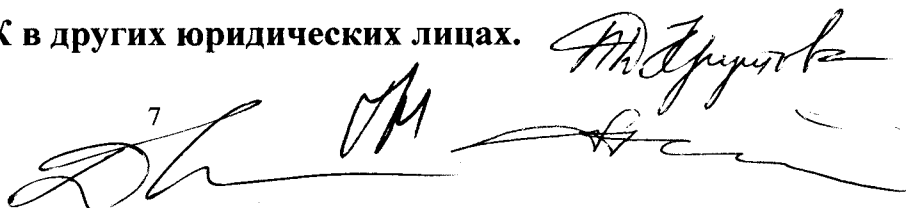
#### **Статья 4. Наименование ССК**

ССК имеет фирменное наименование на русском языке, вправе иметь полное и сокращенное наименование на русском языке, иностранных языках и языках народов Российской Федерации. ССК имеет печать со своим фирменным наименованием.

Фирменное наименование должно содержать указание на характер деятельности этого юридического лица посредством использования слов "банк" и "строительная сберегательная касса", а также указание на его организационно-правовую форму.

Ни одно юридическое лицо в Российской Федерации, за исключением получившего от Банка России лицензию на осуществление соответствующих операций, не может использовать в своем наименовании словосочетание "строительная сберегательная касса" или иным образом указывать на то, что данное юридическое лицо имеет право на осуществление операций и сделок, право на перечень которых установлен для ССК.

#### **Статья 5. Участие ССК в других юридических лицах.**



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, initials 'М' in the center, and a signature on the right.



ССК имеет право принимать участие в других юридических лицах, если это необходимо для обеспечения ее деятельности. При этом совокупный размер участия в уставных капиталах других юридических лиц не должен превышать 20% величины уставного капитала ССК.

#### **Статья 6. Предоставление информации о деятельности ССК**

1. ССК обязана публиковать информацию о своей деятельности в порядке, установленном законом "О банках и банковской деятельности".

2. ССК обязана в порядке, установленным банковским законодательством, по требованию физического или юридического лица предоставить:

копию лицензии на осуществление банковских операций;

копии иных выданных ей разрешений (лицензий);

условия привлечения вкладов для улучшения жилищных условий;

условия предоставления кредитов для улучшения жилищных условий и промежуточных кредитов;

условия привлечения вкладов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

условия предоставления кредитов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

3. ССК обязана предоставлять вкладчику информацию о значении его индивидуального накопительного показателя.

4. За введение вкладчиков в заблуждение путем не предоставления информации, либо путем предоставления недостоверной или неполной информации, ССК несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 7. Надзор за деятельностью ССК**

8



Надзор за деятельностью ССК осуществляется Банком России в соответствии с федеральными законами, регулирующими банковскую деятельность. В целях надзора за деятельностью ССК Банк России может устанавливать для них специальные нормативы, отличные от обязательных нормативов, установленных для банков, не имеющих ограничения на осуществление банковских операций и сделок, а также нормативы финансовой устойчивости строительных сберегательных касс.

## **Глава II. НАКОПЛЕНИЯ СБЕРЕЖЕНИЙ И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА ДЛЯ УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВЕРТИРНОГО ДОМА**

### **Статья 8. Улучшение жилищных условий**

Под улучшением жилищных условий в целях настоящего закона понимается:

приобретение в собственность жилого помещения или строительство жилого помещения;

приобретение в собственность земельного участка под строительство жилого помещения или земельного участка, на котором находится жилое помещение;

модернизация, реконструкция и ремонт (капитальный ремонт) жилого помещения;

модернизация, реконструкция и капитальный ремонт объектов общего имущества многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений данного многоквартирного дома;

К улучшению жилищных условий в целях настоящего закона приравнивается:

9



использование суммы накопленных денег для получения банковского кредита на улучшение жилищных условий в другой кредитной организации; погашение кредитов на улучшение жилищных условий, полученных как непосредственно в ССК так и в других кредитных организациях.

### **Статья 9. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.**

Под капитальным ремонтом общего имущества многоквартирного дома в целях настоящего закона понимается перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленными п.1 и п. 2 статьи 166 Жилищного кодекса.

### **Статья 10. Договорная выплата сумма**

Выплата договорной выплата суммы осуществляется при выполнении условий, указанных в договоре накопления, а также при наступлении очередности, определяемой на основе значения индивидуального накопительного показателя вкладчика ССК.

Индивидуальный накопительный показатель вкладчика рассчитывается как сумма произведений долевых платежей вкладчика на время их использования ССК. При этом долевой платеж определяется как отношение строительного сберегательного взноса к договорной выплата сумме.

ССК вправе в Правилах деятельности ССК ввести поправки, корректирующие расчет индивидуального накопительного показателя с учетом нерегулярности поступления строительных сберегательных взносов.

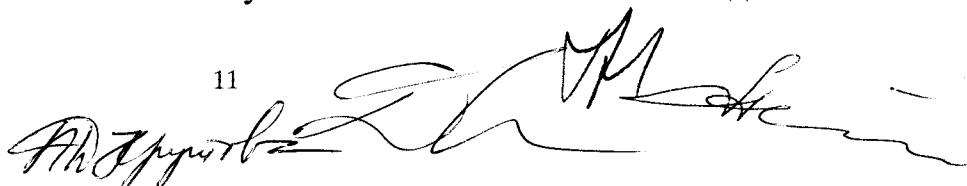
### **Статья 11. Договор накопления**



1. По договору накопления ССК обязуется после и при условии накопления определенной суммы в определенные сроки, а также при условии наступления очередности распределения распределяемой массы, установленной в соответствии с индивидуальным накопительным показателем вкладчика, вернуть вкладчику сумму накопленных денег и предложить заключить кредитный договор о предоставлении вкладчику кредита для улучшения жилищных условий, кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим законом.

Договор накопления содержит:

- а) минимальный размер суммы накоплений;
- б) проценты по строительному сберегательному вкладу;
- в) порядок внесения строительных сберегательных взносов на цели достижения минимального размера суммы накоплений;
- г) размер договорной выплатной суммы;
- д) условия наступления срока выплаты суммы накопленных денег и условия заключения кредитного договора на предоставление кредита для улучшения жилищных условий, кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- е) условия установления очередности для вкладчиков в зависимости от фактического поступления строительных сберегательных взносов, которые определяются на основе соответствующих положений Правил деятельности ССК;
- ж) последствия одностороннего расторжения договора накопления по требованию вкладчика;
- з) условие неизменности процентных ставок по строительному сберегательному вкладу в течение всего срока действия договора накопления сбережений;
- и) обязательства ССК в случае не накопления вкладчиком



минимальной суммы накоплений по истечению планового срока накопления обеспечить на выбор вкладчика получение суммы накопленных денег и премии государства при истечении срока накопления вклада размером более пяти лет либо более двух лет при условии использования средств на улучшение жилищных условий, либо продолжение накопления в строительном сберегательном банке с начислением премии государством;

к) условия разделения или объединения договоров накопления, а также повышения или понижения размера договорной выплатной суммы;

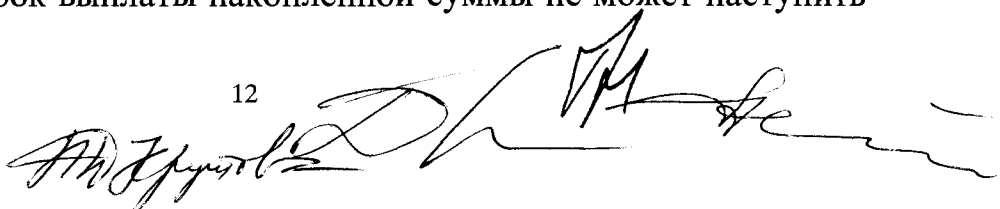
л) размер процентных ставок по кредиту, размер взноса в счет погашения кредита, а также существенные условия предоставления кредита;

м) иные положения действующего законодательства о договоре банковского вклада и договоре банковского счета в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону;

2. В любое время действия договора накопления, за исключением случаев, указанных в п.3. настоящей статьи, в том числе и тогда, когда сберегательный вклад уже полностью накоплен, вкладчик имеет право требовать возврата суммы накопленных денег. В этом случае ССК вправе отказать вкладчику в заключении кредитного договора на предоставление кредита для улучшения жилищных условий, кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

## **Статья 12. Особенности направления материнского капитала в строительный сберегательный вклад**

Договор накопления при распоряжении о направлении материнского (семейного) капитала в качестве строительного сберегательного взноса в ССК может быть заключен в любое время со дня рождения (усыновления) второго, третьего или последующего ребенка. Срок накопления не может быть менее двух лет, срок выплаты накопленной суммы не может наступить



ранее, чем по истечении трех лет со дня рождения (усыновления) второго, третьего и последующего ребенка.

Договор накопления в случае направления во вклад материнского (семейного) капитала может быть расторгнут в любое время по требованию вкладчика. В этом случае средства материнского (семейного) капитала возвращаются в Пенсионный фонд Российской Федерации для их распоряжения в иной форме.

### **Статья 13. Особенности договора накопления средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома**

Вкладчик ССК может иметь только один вклад на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в одной ССК.

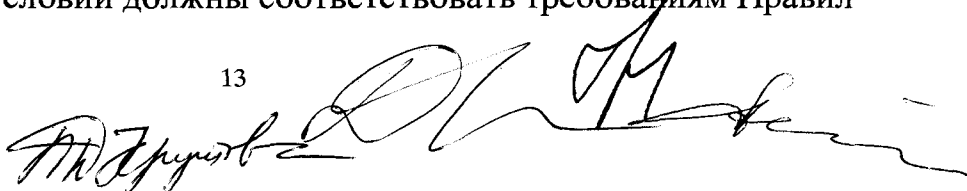
В договоре накопления должна быть указана общая площадь многоквартирного дома.

Не допускается уступки прав вкладчиком по договору накопления на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома или залога им прав получения жилищных строительных сбережений и (или) кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома другому лицу.

### **Статья 14. Кредитный договор на улучшение жилищных условий**

1. При выполнении условий договора накопления по требованию вкладчика, ССК и вкладчик, заключают кредитный договор о предоставлении кредита для улучшения жилищных условий, за исключением случаев, определенных статьей 16 настоящего закона.

Положения кредитного договора о предоставлении кредита для улучшения жилищных условий должны соответствовать требованиям Правил



деятельности ССК и законодательству Российской Федерации.

2. Размер кредита для улучшения жилищных условий определяется как разница между договорной выплатной суммой и суммой возвращаемого вкладчику накопленного сберегательного вклада и процентов по нему, а также премией государства в случае ее начисления.

ССК обязана предоставить кредит для улучшения жилищных условий вкладчику на основании кредитного договора, в частности, при одновременном выполнении следующих условий:

наличия заявления от вкладчика на предоставление кредита;

накопления вкладчиком в полном размере минимального размера суммы накоплений, предусмотренного договором накопления;

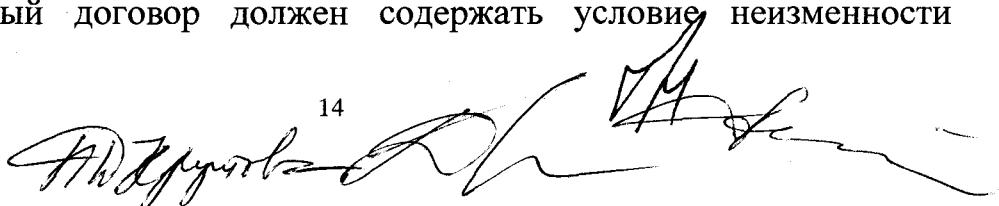
наступления минимального срока накопления вкладчиками строительных сберегательных вкладов, который не может быть менее двух лет, и выполнения условий распределения (достаточности объемов распределяемой массы для выплаты договорной выплатной суммы) в соответствии с Правилами деятельности ССК;

соблюдении ССК нормативов финансовой устойчивости при предоставлении данного кредита, достаточности объемов распределяемой массы для выплаты договорной выплатной суммы по договору накопления в соответствии с очередностью, установленной с учетом индивидуального накопительного показателя вкладчика, определяемого в соответствии с Правилами деятельности ССК.

ССК не имеет права предоставить кредит на улучшение жилищных условий по договору накопления, где строительным сберегательным взносом явился материнский (семейный) капитал, ранее, чем по истечении трех лет со дня рождения (усыновления) второго, третьего и последующего ребенка.

3. ССК вправе требовать обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору.

4. Кредитный договор должен содержать условие неизменности



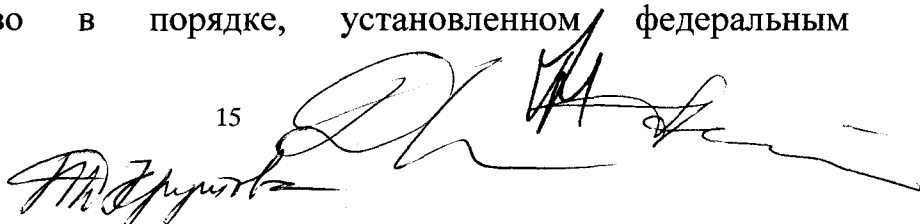
процентных ставок по кредиту на улучшение жилищных условий в течение всего срока действия договора накопления и кредитного договора. При этом размер ставки по кредиту на улучшение жилищных условий не может быть выше размера процента по строительному сберегательному вкладу более чем на три процента годовых.

### **Статья 15. Обеспечение возвратности кредитов для улучшения жилищных условий**

1. Кредит для улучшения жилищных условий, предоставляемый ССК, обеспечивается залогом приобретаемого за счет предоставленного ССК кредита и/или принадлежащего вкладчику на праве собственности недвижимого имущества в размере не более 80% от его рыночной стоимости, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также ценными бумагами, указанными в п.3 статьи 3 настоящего закона. Залог движимого имущества, принадлежащего вкладчику, может являться дополнительным способом обеспечения исполнения обязательств по возврату кредита, полученного в соответствии с кредитным договором.

2. ССК имеет право предоставлять кредиты без обеспечения, то есть не требовать залога недвижимого имущества или иных видов обеспечения, если объем кредита не превышает 1 000 000 рублей. Совокупный объем кредитов без обеспечения, предоставленный ССК, не может превышать 30% объема текущей ссудной задолженности ССК.

3. При нарушении вкладчиком обязательств по кредитному договору ССК вправе досрочно взыскивать предоставленный кредит для улучшения жилищных условий и начисленные по нему проценты, если это предусмотрено кредитным договором, а также обращать взыскание на заложенное имущество в порядке, установленном федеральным





законодательством.

**Статья 16. Отказ ССК от предоставления кредита для улучшения жилищных условий**

1. ССК вправе отказаться от заключения кредитного договора с вкладчиком при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что кредит не будет возвращен в срок. К обстоятельствам, свидетельствующим о том, что кредит не будет возвращен в срок, относятся:

отсутствие информации, подтверждающей платежеспособность вкладчика;

отсутствие или недостаточность обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору;

наличие информации, свидетельствующей о недобросовестном исполнении обязательств по отношению к другим кредитным организациям, в том числе и информация, полученная из бюро кредитных историй,

2. В случае невозможности предоставления вкладчику кредита по основаниям, предусмотренным в пункте 1 настоящей статьи, ССК обязана вернуть вкладчику сумму накопленных денег либо по заявлению вкладчика продлить действие договора накопления.

Порядок возврата суммы накопленных денег вкладчику в случае отказа ССК заключить кредитный договор определяется Правилами деятельности ССК и действующим законодательством.

**Статья 17. Особенности кредитного договора и обеспечение возвратности кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома**

1. При выполнении условий договора накопления по требованию



вкладчика, ССК и вкладчик, заключают кредитный договор о предоставлении кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома за исключением случаев, определенных настоящей статьей.

Положения кредитного договора о предоставлении кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должны соответствовать требованиям Правил деятельности ССК и законодательству Российской Федерации.

2. Размер кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется как разница между договорной выплатной суммой и суммой возвращаемого вкладчику накопленного сберегательного вклада и процентов по нему, а также премией государства в случае ее начисления.

ССК обязана предоставить кредит на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома вкладчику на основании кредитного договора, в частности, при одновременном выполнении следующих условий:

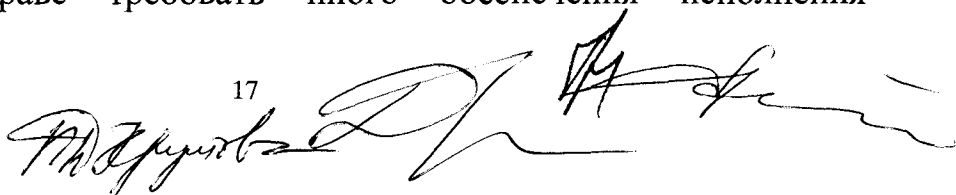
наличия заявления от вкладчика на предоставление кредита;

наличия гарантии от регионального оператора капитального ремонта (органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего управление региональным фондом капитального ремонта по месту нахождения многоквартирного дома) и о приравнении платежей в погашение кредита к платежам за произведенный капитальный ремонт;

накопления вкладчиком в полном размере минимального размера суммы накоплений, предусмотренного договором накопления;

наступления минимального срока накопления вкладчиками строительных сберегательных вкладов, который для получения кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома не может быть менее трех лет.

3. ССК не вправе требовать иного обеспечения исполнения



обязательств по кредитному договору на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома при наличии гарантии регионального оператора капитального ремонта (органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего управление региональным фондом капитального ремонта по месту нахождения многоквартирного дома), указанной в настоящей статье.

4. Кредитный договор должен содержать условие неизменности процентных ставок по кредиту на капитальный ремонт в течение всего срока действия договора накопления и кредитного договора. Срок кредитного договора на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома не может быть более 7 лет.

При этом размер ставки по кредиту на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома не может быть выше размера процента по строительному сберегательному вкладу более чем на три процента годовых.

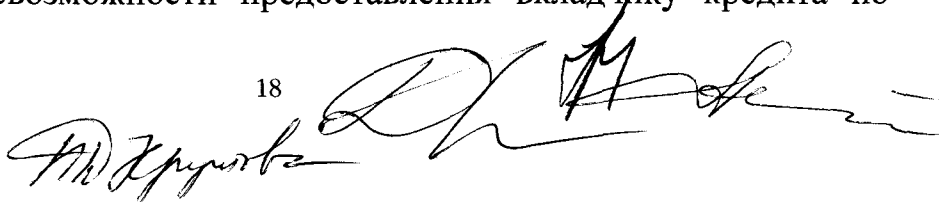
5. При нарушении вкладчиком обязательств по кредитному договору ССК вправе обращаться взыскание на фонд капитального ремонта субъекта Российской Федерации по месту нахождения многоквартирного дома.

6. ССК вправе отказаться от заключения кредитного договора на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома при следующих обстоятельствах:

отсутствии гарантии регионального оператора капитального ремонта (органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего управление региональным фондом капитального ремонта) по месту нахождения многоквартирного дома;

наличие информации о признании многоквартирного дома аварийным, сносе, изъятия земельного участка для государственных нужд или других обстоятельств, свидетельствующих о невозможности осуществления капитального ремонта.

7. В случае невозможности предоставления вкладчику кредита по



основаниям, предусмотренным в пункте 6 настоящей статьи, ССК обязана возвратить вкладчику сумму накопленных денег.

Порядок возврата суммы накопленных денег вкладчику в случае отказа ССК заключить кредитный договор определяется Правилами деятельности ССК и действующим законодательством.

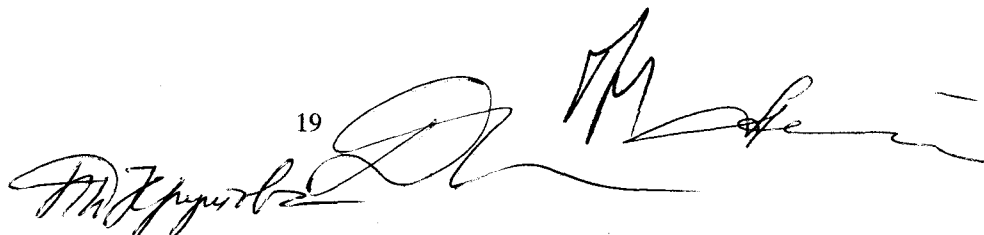
### **Статья 18. Правила деятельности ССК**

Кредитная организация, имеющая лицензию Банка России на осуществление банковских операций как ССК обязана принять Правила заключения договоров накопления, а также Правила деятельности ССК, которые подлежат утверждению Центральным банком Российской Федерации.

Правила заключения договоров накопления должны являться неотъемлемой частью договора накопления, содержать информацию, указанную в подпунктах а) – л) статьи 11 настоящего Федерального закона и предоставляться вкладчикам ССК.

Правила деятельности ССК корреспондируют с Правилами заключения договоров накопления и конкретизируют отдельные их положения. Правила деятельности ССК предназначены для осуществления с их использованием Центральным банком Российской Федерации надзора за ССК. Правила деятельности ССК должны включать:

- а) порядок формирования суммы накопленных денег и минимальный размер строительных сберегательных взносов вкладчиков ССК;
- б) порядок оформления договоров накопления;
- в) минимальный срок накопления вкладчиками строительных сберегательных вкладов, который не может быть менее двух лет; для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома не менее трех лет;



г) порядок и размеры начисления процентов по строительным сберегательным вкладам;

д) методику определения договорных выплатных сумм;

е) методику расчета индивидуальных накопительных показателей вкладчиков;

ж) методику определения очередности на предоставление вкладчикам кредитов для улучшения жилищных условий, кредитов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома при исполнении договоров накопления в соответствие с индивидуальными накопительными показателями вкладчиков;

з) критерии платежеспособности вкладчиков, требования к обеспечению обязательств вкладчиков по кредитным договорам;

и) порядок установления размера процентной ставки и начисления и процентов по кредитным договорам;

к) порядок возврата суммы накопленных денег по договорам, расторгнутым по инициативе вкладчиков;

л) порядок возврата суммы накопленных денег вкладчикам в случае отказа ССК заключить кредитный договор;

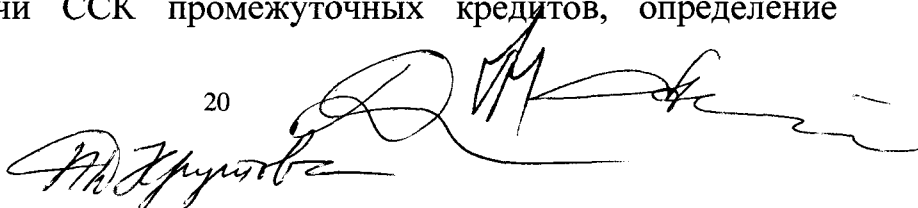
м) порядок возврата вкладчиками кредита на улучшение жилищных условий или его части, использованных не по целевому назначению улучшения жилищных условий;

н) порядок контроля ССК за целевым использованием предоставленных кредитов для улучшения жилищных условий;

о) порядок контроля ССК совместно с региональным оператором капитального ремонта за целевым использованием предоставленных кредитов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

п) порядок возврата средств материнского (семейного) капитала в случае отказа от заключения кредитного договора;

р) порядок выдачи ССК промежуточных кредитов, определение



процентных ставок по ним и порядок их погашения;

с) критерии определения и/или перечень оснований недобросовестного исполнения вкладчиками обязательств перед иными кредитными организациями или непосредственно перед ССК.

### **Статья 19. Обеспечение финансовой устойчивости ССК**

В целях обеспечения финансовой устойчивости ССК обязана создавать страховой фонд на возможные потери по доходам в случае снижения совокупной величины вкладов против совокупной величины обязательств по выдаче кредитов вкладчикам, определяемых исходя из объемов распределяемой массы. Формирование фонда осуществляется путем отчислений от доходов по процентам, полученным по промежуточным кредитам, рефинансирование которых осуществлялось за счет распределяемой массы.

Формирование страхового фонда осуществляется путем направления доходов, полученных по выданным промежуточным кредитам в части, определяемой как разница между процентной ставкой по выданным промежуточным кредитам, и процентной ставкой по кредитам, предоставленным вкладчикам в соответствии с договором накопления.

Величина страхового фонда регулируется ежегодно на конец отчетного года. Максимальный размер его не должен составлять более 1,5% от совокупной величины вкладов ССК на начало текущего года.

Порядок формирования и использования страхового фонда устанавливается Банком России.

ССК обязана организовывать внутренний контроль, обеспечивающий надлежащий уровень финансовой устойчивости, соответствующий характеру и масштабам проводимых ею операций и сделок.

### **Статья 20. Особенности выдачи промежуточных кредитов**



ССК вправе предоставлять вкладчикам промежуточные кредиты на условиях, оговоренных в отдельных кредитных договорах.

80 % от объема распределяемой массы, временно не использованной для выплат по договорам накопления и кредитным договорам, может быть использовано для выдачи промежуточных кредитов, в том числе без обеспечения. Вышеуказанные ограничения не распространяются на кредиты, которые рефинансируются за счет заемных средств, привлеченных от сторонних банков, либо за счет собственных средств.

**Статья 21. Контроль ССК за целевым использованием кредита, полученного для улучшения жилищных условий**

ССК осуществляет контроль за целевым использованием предоставленного кредита для улучшения жилищных условий в порядке, установленном действующим законодательством, Правилами деятельности ССК, договором накопления и кредитным договором о предоставлении кредита для улучшения жилищных условий.

Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляют ССК, по ее запросу, сведения о сделках, заключаемых вкладчиками ССК.

В случае использования вкладчиком предоставленного ССК кредита на цели, не связанные с улучшением жилищных условий, определенных статьей 8 настоящего закона, ССК вправе потребовать возврата кредита или его части, которая была использована на цели, не связанные с улучшением жилищных условий. Порядок и срок возврата вкладчиком кредита или его части в случае нецелевого использования вкладчиком определяются кредитным договором о предоставлении кредита для улучшения жилищных условий, если иное не предусмотрено Правилами деятельности ССК, и императивными нормами законодательства Российской Федерации.



**Статья 22. Контроль ССК за целевым использованием кредита, полученного на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома**

ССК осуществляет контроль за целевым использованием предоставленного кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома совместно с региональным оператором капитального ремонта в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства, Правилами деятельности ССК, договором накопления и кредитным договором о предоставлении кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Региональный оператор капитального ремонта, органы, осуществляющие контроль за деятельностью товариществ собственников жилья иных некоммерческих объединений граждан в области жилищного строительства, капитального ремонта и эксплуатации жилого фонда предоставляют ССК, по ее запросу, сведения о сделках, заключаемых вкладчиками ССК в отношении капитального ремонта.

В случае использования вкладчиком предоставленного ССК кредита на цели, не связанные с капитальным ремонтом, определенных статьей 9 настоящего закона, ССК вправе потребовать возврата кредита или его части, которая была использована на цели, не связанные с капитальным ремонтом. Порядок и срок возврата вкладчиком кредита или его части в случае нецелевого использования вкладчиком определяются кредитным договором о предоставлении кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, если иное не предусмотрено Правилами деятельности ССК, и императивными нормами законодательства Российской Федерации.

23  




## Статья 23. Государственная поддержка улучшения жилищных условий

1. Российская Федерация в части улучшения жилищных условий граждан оказывает государственную поддержку вкладчикам ССК. Объемы и порядок государственной поддержки определяются настоящим законом и федеральными законами о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

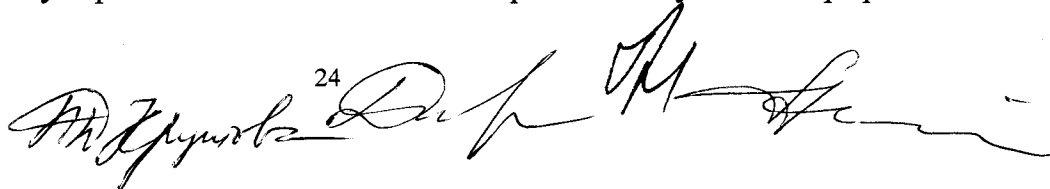
Субъекты Российской Федерации своими законами могут устанавливать дополнительные меры государственной поддержки системы строительных сберегательных вкладов.

Формой государственной поддержки сберегательных вкладов за счет федерального бюджета является премия на годовой прирост строительного сберегательного вклада.

2. Премии за счет федерального бюджета (далее премии государства) на строительные сберегательные вклады начисляются вкладчикам ССК – гражданам Российской Федерации, товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам и иным специализированным жилищным кооперативам. Вклады граждан Российской Федерации, не достигших восемнадцати лет, или внесенные на их имя другими лицами, также поощряются премией государства.

Размер ежегодной премии государства вкладчику по строительным сберегательным взносам составляет двадцать процентов от суммы поощряемого взноса. Поощряемый премией государства взнос определяется как сумма прироста строительных сберегательного взносов и начисленные по ним проценты по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным. Премия государства в текущем году не начисляется на сумму взносов, поощренных в предыдущие годы.

Премией государства ежегодно поощряется сумма прироста

24  


строительных сберегательного взносов с учетом начисленных процентов, не превышающая 150 000 рублей. Если сумма прироста строительного сберегательного вклада превышает 150 000 рублей, то оставшаяся не поощренной сумма накопленных денег учитывается при начислении премии государства в следующем году.

В случае если вкладчик имеет несколько строительных сберегательных вкладов за исключением вклада материнского (семейного) капитала в одной или нескольких ССК, премия государства по выбору вкладчика начисляется только на один вклад в одной ССК. Размер ежегодной премии государства на строительный сберегательный взнос в расчете на каждого вкладчика не может превышать 30 000 рублей.

При досрочном расторжении договора накопления вкладчик имеет право на возврат своего строительного сберегательного вклада и начисленных процентов. При этом вкладчик имеет право на получение премии государства только при сроке накопления более пяти лет на условиях, установленных договором накопления. Срок сохранения премии государства вкладчику сокращается до двух лет при ее использовании в целях улучшения жилищных условий.

3. Допускается перечисление на строительный сберегательный вклад в ССК средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов, предусмотренных законодательством Российской Федерации и соответствующими целевыми программами на приобретение (строительство) жилья гражданами, улучшение жилищных условий. В этих случаях премия государства на вклады будет начисляться на условиях, определенных в настоящей статье.

Средства, необходимые для выплаты премий государства, ежегодно предусматриваются в федеральном бюджете на соответствующий финансовый год.

4. Премия государства подлежит возврату в бюджет в случаях:

25  




а) систематического (трех и более последовательных раз в течение финансового года) нарушения вкладчиком условий договора накопления сбережений;

б) нецелевого использования вкладчиком кредита на улучшение жилищных условий;

в) осуществления ССК выплат премии государства вкладчику с нарушением настоящего Федерального закона и (или) договора накопления. При этом подлежит возврату сумма (часть суммы) премии государства, выплаченная ССК с нарушениями;

г) досрочного расторжения договора накопления при сроке накопления вкладов в ССК менее пяти лет, а при условии использования средств на улучшение жилищных условий при сроке накопления менее двух лет;

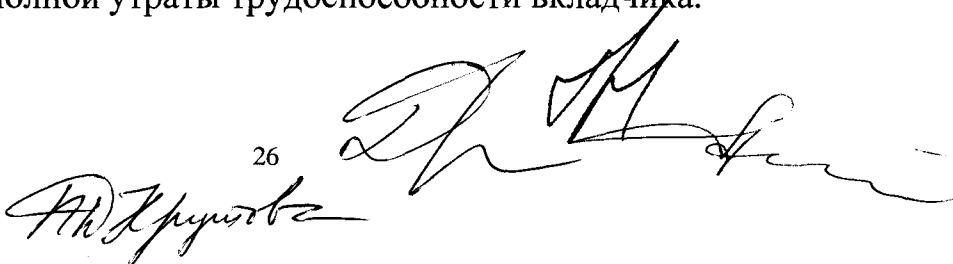
д) уступки прав вкладчиком по договору накопления лицу, не являющемуся гражданином Российской Федерации;

е) обнаружении выплаты премий государства одному вкладчику по двум и более строительным сберегательным вкладам в нескольких ССК (за исключением строительных сберегательных вкладов, на который был перечислен материнский (семейный) капитал. При этом премия государства, начисленная в предыдущие годы, подлежит возврату в бюджет, за исключением премий, начисленных по одному из вкладов по выбору вкладчика.

5. Премия государства не подлежит возврату в бюджет в случаях:

а) уступки прав вкладчиком по договору накопления или залога им прав получения жилищных строительных сбережений и (или) кредита на улучшение жилищных условий другому лицу, являющемуся гражданином Российской Федерации, с письменного разрешения ССК;

б) смерти или полной утраты трудоспособности вкладчика.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and a smaller one on the left.

**Статья 24. Особенности государственной поддержки при направлении материнского (семейного) капитала в строительный сберегательный вклад**

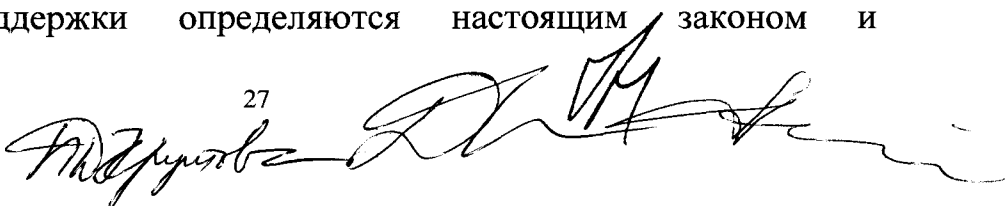
Материнский (семейный) капитал может быть направлен только на один вклад в одной ССК. Строительный сберегательный вклад за счет средств материнского семейного (капитала) ежегодно поощряется премией государства в порядке, определенном настоящим пунктом настоящей статьи.

В случае, если вкладчик материнского (семейного) капитала имеет еще вклады в одной или нескольких ССК, то премия государства начисляется еще на один вклад в одной ССК по выбору вкладчика помимо строительного сберегательного вклада, куда был направлен материнский (семейный) капитал. Распоряжение о направлении материнского(семейного) капитала в качестве строительного сберегательного взноса в накопительный вклад ССК может быть сделано в любое время со дня рождения (усыновления) второго, третьего или последующего ребенка.

В случае возвращения материнского (семейного) капитала в Пенсионный фонд Российской Федерации для изменения распоряжения средствами материнского (семейного) капитала премия государства подлежит возврату в бюджет.

**Статья 25. Государственная поддержка капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома**

1. Российская Федерация в части накопления средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома оказывает государственную поддержку вкладчикам ССК. Объемы и порядок государственной поддержки определяются настоящим законом и



федеральными законами о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

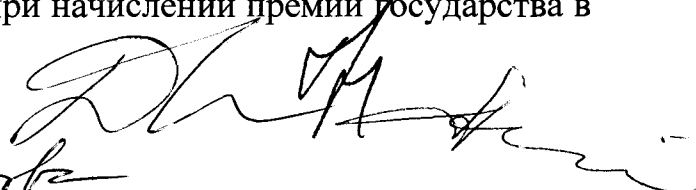
Субъекты Российской Федерации своими законами могут устанавливать меры государственной поддержки системы строительных сберегательных вкладов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и региональных фондов капитального ремонта.

Формой государственной поддержки сберегательных вкладов является премия на годовой прирост строительного сберегательного вклада.

2. Премии за счет федерального бюджета (далее премии государства) на строительные сберегательные вклады начисляются вкладчикам ССК – товариществам собственников жилья, кооперативам по капитальному ремонту, жилищным, жилищно-строительным кооперативам и иным специализированным жилищным кооперативам.

Размер ежегодной премии государства вкладчику по строительным сберегательным взносам на капитальный ремонт составляет двадцать процентов от суммы поощряемого взноса в расчете на 1 квадратный метр общей площади многоквартирного дома. Поощряемый премией государства взнос определяется как сумма прироста строительных сберегательного взносов и начисленные по ним проценты по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным. Премия государства в текущем году не начисляется на сумму взносов, поощренных в предыдущие годы.

Премией государства ежегодно поощряется сумма прироста строительных сберегательного взносов с учетом начисленных процентов, не превышающая 310 рублей в расчете на один квадратный метр общей площади многоквартирного дома. Если сумма прироста строительного сберегательного вклада превышает 310 рублей в расчете на один квадратный метр общей площади многоквартирного дома, то оставшаяся не поощренной сумма накопленных денег учитывается при начислении премии государства в



следующем году.

Вкладчик строительного сберегательного вклада на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома может иметь только один вклад в одной ССК. Размер ежегодной премии государства на строительный сберегательный вклад на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в расчете на каждого вкладчика на 1 квадратный метр общего имущества многоквартирного дома не может превышать 62 рубля.

При досрочном расторжении договора накопления вкладчик имеет право на возврат своего строительного сберегательного вклада и начисленных процентов. При этом вкладчик имеет право на получение премии государства только при сроке накопления более двух лет и при использовании строительного сберегательного вклада на цели капитального или текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

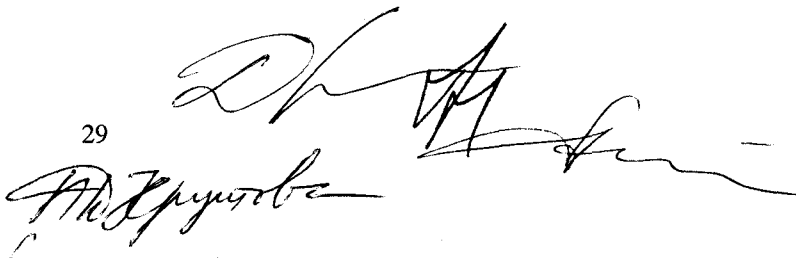
3. Премия государства подлежит возврату в бюджет в случаях:

а) систематического (трех и более последовательных раз в течение финансового года) нарушения вкладчиком условий договора накопления сбережений;

б) нецелевого использования вкладчиком кредита на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

в) осуществления ССК выплат премии государства вкладчику с нарушением настоящего Федерального закона и (или) договора накопления. При этом подлежит возврату сумма (часть суммы) премии государства, выплаченная ССК с нарушениями;

г) досрочного расторжения договора накопления при сроке накопления вкладов в ССК менее двух лет или нецелевом использовании строительного сберегательного вклада при досрочном расторжении и сроке накопления более двух лет.



## **Статья 26. Государственное гарантирование вкладов, размещенных в ССК**

Государственное гарантирование по возврату строительных сберегательных вкладов, определенных договором накопления, осуществляется в размерах и на условиях, определенных законодательством о гарантировании возврата вкладов граждан в банках Российской Федерации с учетом особенностей деятельности ССК, установленных Банком России и настоящим федеральным законом.

## **Статья 27. Аудиторская проверка ССК**

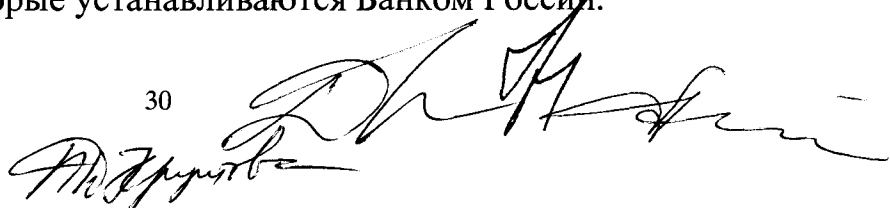
Деятельность ССК подлежит проверке аудиторской организацией или независимым аудитором, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации лицензию на осуществление таких проверок, не менее одного раза в год.

Аудиторская проверка ССК осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Аудиторская организация или независимый аудитор обязаны составить заключение о результатах аудиторской проверки, содержащее сведения о достоверности финансовой отчетности ССК, выполнении ею обязательных нормативов, установленных Банком России, качестве управления ССК, состоянии внутреннего контроля и другие положения, определяемые федеральными законами, уставом и Правилами деятельности ССК.

## **Статья 28. Отчетность ССК**

ССК представляет в Банк России отчетность о своей деятельности в форме, порядке и сроки, которые устанавливаются Банком России.



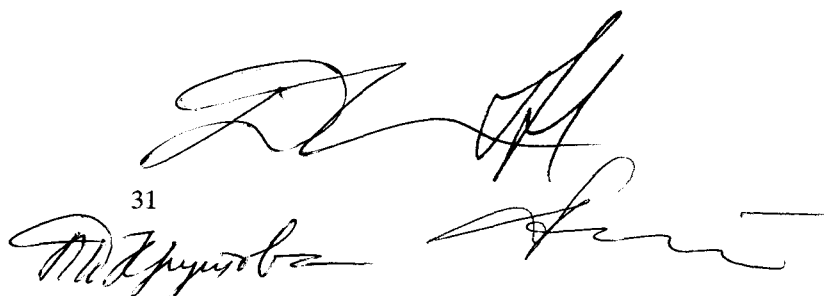
ССК публикует в открытой печати квартальную и годовую отчетность в форме и сроки, которые устанавливаются Банком России, после подтверждения его достоверности аудиторской организацией.

ССК, заключившие договора накопления на капитальный ремонт имущества многоквартирного дома, представляют отчет о договорах накопления и кредитах на капитальный ремонт соответствующим региональным операторам капитального ремонта и фонду капитального ремонта.

### Статья 29. Порядок введения в действие Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации  
В.В.Путин

31  




# **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

## **к проекту федерального закона**

### **«О строительных сберегательных кассах»**

**(о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов)»**

Принятие Федерального закона «О строительных сберегательных кассах» (о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов)» потребует дополнительных расходов из федерального бюджета. В соответствии с концепцией законопроекта, формой государственной поддержки сберегательных вкладов за счет федерального бюджета является премия на годовой прирост строительного сберегательного вклада. Премии за счет федерального бюджета на строительные сберегательные вклады начисляются вкладчикам строительных сберегательных касс – гражданам Российской Федерации.

Процент государственной премии на первом этапе становления системы стройсбережений следует принять в размере 20% от суммы поощряемого вклада.

Предлагается ограничить максимальный объем годовых накоплений на одного человека, исходя из размеров средней заработной платы и гипотезы возможности максимального накопления не более 30% годового дохода.

С учетом инфляции следует принять максимальную сумму вклада, на которую начисляется государственная премия, равной 150 000 рублей.

Таким образом, максимальный размер господдержки на один вклад составляет:  $20 \% * 150000 = 30000$ .

Средняя степень участия населения в системе стройсбережений на первом этапе, рассчитанная на основе прироста вкладчиков ССК за первый год функционирования системы стройсбережений, в Чехии и Словакии составляет 1 % населения  $\pm$  0,2 %. Средняя доля вкладчиков ССК, которые

могут рассчитывать на полную госпремию, составляет 30 % всего населения. Этот коэффициент рассчитан на основе исторических данных о среднедушевых доходах населения Российской Федерации и опыта вышеупомянутых стран. Так как поток вкладчиков в ССК зависит от разницы процентных ставок по вкладу в самой стройсберкассе и на рынке банковских вкладов, необходимо рассчитать корректирующий коэффициент, отражающий вышеописанную зависимость. Среднее значение этого коэффициента рассчитано на уровне 0,5.

При вышеописанных условиях предположительный приток вкладчиков в систему ССК за первый год работы (сразу после введения в действие закона «О ССК») оценивается как:

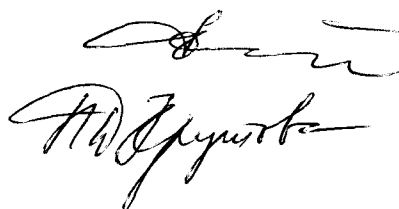
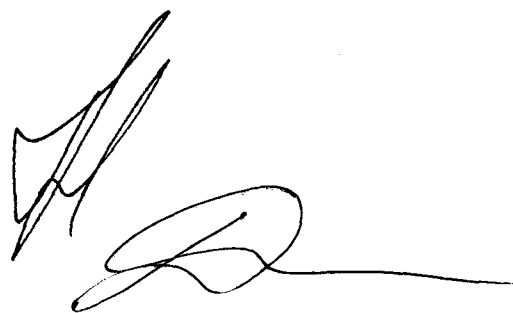
$N_{\text{ССК}} \cong (\text{численность населения РФ}) \cdot (\text{прирост числа вкладчиков за первый год работы системы ССК}) \cdot (\text{доля населения, способная накапливать вклад, достаточный для получения полной госпремии}) \cdot (\text{корректирующий коэффициент})$

$$N_{\text{ССК}} \cong 1,45 \cdot 10^8 \cdot 1 \cdot 10^{-2} \cdot 0,3 \cdot 0,5 \cong 0,2 \cdot 10^6 \cong 200\,000 \text{ человек.}$$

На первом этапе, число договоров стройсбережений составит 200 тысяч договоров в год, что потребует 6,0 млрд. рублей государственной поддержки ежегодно ( $200\,000 * 30\,000$  руб.). Во второй и третий годы размер государственной помощи составит 9,0 млрд. рублей (с учетом прогнозной инфляции, фонда оплаты труда и роста числа участников) и 12,0 млрд. рублей.

Следует отметить, что в соответствии с законопроектом, каждый вкладчик может получить кредит и зафиксировать господдержку не ранее, чем через 2 года после начала процесса накопления. Следовательно, первые реальные бюджетные расходы начнутся не ранее третьего года после начала работы системы ССК. В свою очередь это позволит откорректировать возможные отклонения от средних значений, используемых в расчетах, ещё до начала реальных выплат из бюджета.

Оценки бюджетной отдачи ССК по аналогии с немецкими и чешскими дают за счет прироста объемов строительства и продажи жилой недвижимости в 4 млн. кв. м. жилья с третьего года с выходом на 40 млн. кв. м. жилья в режиме насыщения дают от 80 до 800 млрд. рублей налоговых поступлений в год.



Т.В. Зубова

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона**  
**«О строительных сберегательных кассах»**  
**(о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный**  
**ремонт общего имущества многоквартирных домов)»**

Российское жилищное законодательство предполагает предоставление полностью бесплатного жилья не более 2-3% населения. С другой стороны приобретение жилья без долгосрочного накопления и кредитования за полную стоимость возможна не более, чем для 5% населения. Следовательно, для оставшихся 90% населения России единственный вариант решения жилищной проблемы заключается в системе жилищного кредитования. При этом доступность жилья в Российской Федерации остается крайне низкой. Доходы населения в сочетании со стоимостью жилья позволяют накопить на среднюю квартиру семье со средними доходами в течении 12 лет, для сравнения в США -3 года, в Германии - 8 лет. При дорогом ипотечном кредите решение этой проблемы становится практически невозможным, что и подтверждается слабым развитием ипотечного рынка несмотря на его бурное развитие последние 10 лет. Объем ипотеки по отношению к ВВП в России остается одним из самых низких – 4%, в то время как в США 80%, в Германии 26%, а в среднем по странам ОЭСР - 34%.

Основа любой системы жилищного кредитования – это денежные средства, привлекаемые на финансовом рынке. Источников так называемых «длинных пассивов» фактически два: это рынок ценных бумаг, то есть ипотечные ценные бумаги и их модификации, и рынок ссудного капитала, то есть вклады различной срочности, преимущественно целевые жилищные сбережения населения. Мировая практика свидетельствует, что оба этих источника сопоставимы по масштабам и эффективно дополняют друг друга. Однако в Российской Федерации должного развития не получила ни одна из систем привлечения средств для жилищного строительства. Рефинансирование ипотечных кредитов через систему АИЖК посредством вы-

купа ипотечных ценных бумаг снизилось с 22,9% в 2009 году до 0,7% к 2015 году. Таким образом, секьюритизация ипотечных активов несмотря на активную государственную финансовую поддержку и законодательное обеспечение этой формы не стала распространенным механизмом привлечения денежных средств. В 2004 году в составе пакета законодательных актов по обеспечению "Доступного жилья" был принят ряд законодательных актов, обеспечивающих финансирование ипотечных кредитов через ипотечные ценные бумаги. До этого был принят соответствующий закон.

Законодательство, обеспечивающее развитие ссудно-сберегательного механизма финансирования жилищного строительства на данный момент отсутствует. В этих условиях имели место различные формы жилищного кредитования и привлечения средств населения на цели жилищного строительства ("суррогаты ипотеки"), которые осуществлялись без лицензии Банка России, в форме долевого инвестирования жилищного строительства (№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости») и жилищно-накопительные схемы в форме кооперативов (№ 215-ФЗ «О жилищно-накопительных кооперативах»). При этом физические лица несут существенные риски, связанные с деятельностью различных структур, которые на этапе строительства привлекают денежные средства граждан в структуры, которые не являются кредитными организациями и не подлежат соответствующему надзору за финансовой устойчивостью. Иногда инвестиционные жилищные проекты носят мошеннический характер, особенно на стадии привлечения денежных средств, что уже привело к появлению в России несколько десятков тысяч обманутых дольщиков. Возникновение разных флуктуаций на рынке недвижимости, колебания конъюнктуры на строительном рынке приводят к очередной волне обманутых дольщиков.

Очевидно, что нужны и другие способы мобилизации средств для жилищного строительства и кредитования. Этот способ – использование жилищных накоплений граждан, а именно: система сбережений граждан на цели улучшения жилищных условий (система стройсбережений). На-

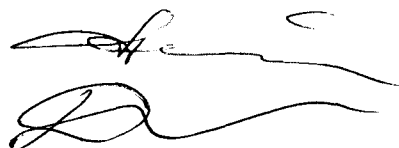
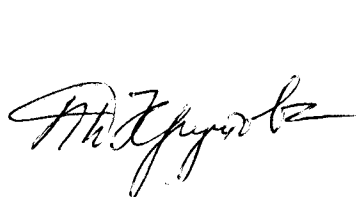


пример, в Германии за время существования системы стройсбережений были мобилизованы и предоставлены в форме кредитов около 800 млрд. евро. Каждый третий житель Германии и 45% всех семей имеют договор строительного вклада. Через систему стройсбережений было профинансировано 45% приобретаемого жилья или 13 млн. квартир. Эти суммы, вовлеченные в жилищное финансирование, вполне соответствуют масштабу задач, стоящих и перед Россией.

Дальнейшее формирование развитой, отвечающей потребностям современного российского общества системы жилищного кредитования, предполагает обеспечение всесторонней защиты прав и интересов кредиторов и заемщиков, всестороннее правовое регулирование. К такому регулированию следует отнести деятельность строительных сберегательных касс, предусмотренную проектом федерального закона "О строительных сберегательных кассах".

Проект федерального закона "О строительных сберегательных кассах" (далее проект закона) предполагает создание специализированных банков с ограниченным объемом банковских операций, определенных в статье 3 проекта федерального закона. Надзор за деятельностью строительных сберегательных касс осуществляется Банком России в соответствии с федеральными законами, устанавливающими порядок надзора за деятельностью кредитных организаций.

Вкладчик строительной сберегательной кассы (ССК) заключает с ССК договор накопления сбережений, который предусматривает внесение им в течение определенного срока взносов фиксированного объема (строительных сберегательных взносов). Когда накопленная сумма составит 30-50% от стоимости квартиры (договорной выплатной суммы), вкладчик приобретает право на получение кредита в объеме, необходимом для покупки квартиры. Как правило, оформление кредита занимает определенное время – это зависит, прежде всего, от того, есть ли в стройсберкассе необходимые деньги (достаточность объема распределяемой массы). Период



ожидания составляет от 2 до 6 месяцев. Кредиты предоставляются на срок, как правило, от 7 до 15 лет.

Замкнутость финансовых потоков ССК позволяет устанавливать относительно низкие, независимые от колебаний финансового рынка, процентные ставки как по вкладам, так и по кредитам. В проекте настоящего федерального закона (статья 11, п.3) определено, что процентные ставки по кредитам не могут превышать процентные ставки по вкладам более, чем на 3 процента годовых.

В проекте закона устанавливается, что договор накопления сбережений для улучшения жилищных условий и кредитный договор составляются в соответствии с Правилами деятельности строительной сберегательной кассы. Правила деятельности строительной сберегательной кассы утверждаются Банком России.

Проект закона содержит нормы, регулирующие основные условия договора накопления сбережений для улучшения жилищных условий.

Проект закона устанавливает обязанность строительной сберегательной кассы предоставить кредит для улучшения жилищных условий при выполнении определенных требований. Предоставляя вкладчикам строительной сберегательной кассы возможность накапливать строительные сбережения и право на получение кредита для улучшения жилищных условий, проект закона вместе с тем предусматривает случаи отказа строительной сберегательной кассы в предоставлении кредита для улучшения жилищных условий. Проект закона предусматривает контроль строительной сберегательной кассы за целевым использованием кредитов для улучшения жилищных условий.

Проект закона устанавливает нормы об обеспечении финансовой устойчивости строительной сберегательной кассы, в частности, в виде создания страхового фонда на возможные потери по доходам в случае снижения совокупной величины строительных сберегательных вкладов. Нормативы финансовой устойчивости также базируются на расчетах индивидуальных



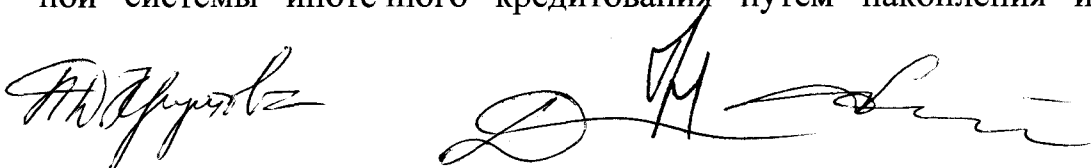
накопительных показателях вкладчика, определения очередности вкладчиков и ограничения на использование средств распределяемой массы.

Учитывая важность решения жилищной проблемы для граждан России, проект закона предусматривает осуществление государственной поддержки строительных сберегательных вкладов за счет средств федерального бюджета. Государственная поддержка из федерального бюджета заключается в начислении премии на вклад в размере 20% от ежегодного прироста вклада. При этом поощряемый прирост вклада – не более 150000 рублей, а максимальный размер государственной премии на строительный сберегательный вклад в расчете на год на одного гражданина Российской Федерации не может превышать 30000 рублей.

В данной варианте проекта закона включены нормы, регулирующие использование материнского капитала в системе стройсбережений. Предполагается, что материнский капитал может быть направлен в сберегательную кассу сразу после возникновения такого права, однако получить возврат суммы и заключить кредитный договор можно не ранее, чем по истечении трех лет со дня рождения (усыновления) ребенка, при этом период накопления не может быть менее двух лет. Государственная поддержка распространяется на взнос материнского капитала в строительный сберегательный вклад на общих условиях: в год поощряется взнос не более 150000 рублей и размер государственной премии не более 30000 рублей.

В данный вариант закона также включены нормы, которые позволяют использовать систему стройсбережений для накопления средств для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Проработаны нормы, содержащие условия заключения кредитного договора на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и меры государственной поддержки накоплений для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

В целом принятие Федерального закона "О строительных сберегательных кассах" должно способствовать эффективному развитию рыночной системы ипотечного кредитования путем накопления и участия





средств населения для улучшения жилищных условий, снижая нагрузку на бюджет, предназначенную для этих целей. Кроме того, система стройсбережений способствует снижению инфляции, связывая свободные средства и направляя их на инвестиции в реальный сектор экономики, а также обеспечивается снижение нелегального и "серого" оборота средств в сфере недвижимости.

Принятие Федерального закона «О строительных сберегательных кассах» также создаст механизм накопления средств и кредитования расходов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is written in a cursive style and appears to be 'А.А. Жуков'. The signature on the right is also cursive and appears to be 'А.А. Жуков'. Both signatures are positioned above a horizontal line.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих  
признанию утратившими силу, приостановлению,  
изменению, дополнению или принятию  
в связи с принятием проекта федерального закона  
«О строительных сберегательных кассах»  
(о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт  
общего имущества многоквартирных домов)»**

В связи с принятием Федерального закона «О строительных сберегательных кассах» потребуются:

1. внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации;
2. внесение изменений в федеральный закон от 29.12.2006 №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»;
3. Принятие нормативного правового акта Центрального банка Российской Федерации, регламентирующего порядок установления для строительных сберегательных касс специальных нормативов, отличных от нормативов, установленных для банков, не имеющих ограничений на осуществление операции и сделок, а также нормативов финансовой устойчивости строительных сберегательных касс, предусмотренных статьей 7 Федерального закона "О строительных сберегательных кассах".
4. Принятие нормативного правового акта Центрального банка Российской Федерации, регламентирующего порядок формирования и использования страхового фонда строительных сберегательных касс, предусмотренного статьей 19 Федерального закона "О строительных сберегательных кассах".
5. Принятие нормативного правового акта Центрального банка Российской Федерации, регламентирующего формы, порядок подготовки и представления строительными сберегательными кассами отчетности в Центральный банк Российской Федерации,
6. Принятие нормативного правового акта Центрального банка Российской Федерации, регламентирующего формы, порядок, в том числе сроки, публикации в открытой печати отчетности строительных сберегательных касс, и устанавливающего, что действие Указания Центрального банка Российской Федерации от 20 января 2009 г. № 2172-У "Об опубликовании и представлении информации о

(консолидированных) групп" не распространяется на строительные сберегательные кассы.

7. Принятие нормативного правового акты Центрального банка Российской Федерации о лицензии и коммерческой деятельности строительных избирательных касс.
8. Принятие нормативного правового акта Центрального банка Российской Федерации, регламентирующего положение о премии.



Handwritten signature of A. A. Kravtsov.



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

02 февраля 2016 г.

№ 12-4/12

Председателю Правительства  
Российской Федерации  
Д.А.Медведеву

**Уважаемый Дмитрий Анатольевич!**

Направляем Вам на заключение Правительства Российской Федерации проект федерального закона «О строительных сберегательных кассах» (о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов), вносимый на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания РФ в качестве законодательной инициативы.

Приложение: на 42 листах:

1. Текст законопроекта – на 31 листе;
2. Пояснительная записка к законопроекту – на 6 листах.
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию – на 2 листах.
4. Финансово-экономическое обоснование – на 3 листах.

С уважением,

О.Г.Дмитриева