

## СТРОЙСБЕРКАССА КАК СУБЪЕКТ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

© 2008 В.А. Савинова\*

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, рефинансирование, стройсберкасса.

Рассматривается современный этап развития ипотечного кредитования в России. Проведенное исследование показало, что использование стройсберкасс позволит уменьшить стоимость кредита и сделать его более доступным для населения, а также снизить кредитные риски коммерческих банков. Значительное место отведено проблемам формирования правовых основ развития стройсберкасс в банковском законодательстве.

Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, одобренная постановлением Правительства от 11 января 2000 года № 28, рассматривает его в качестве одного из приоритетных направлений государственной жилищной политики. При этом государственная жилищная политика должна быть ориентирована на решение жилищных проблем в первую очередь населения, располагающего средним уровнем доходов, а также социально-незащищенных слоев населения<sup>1</sup>.

Опыт последних лет наглядно показывает на достаточно динамичное развитие ипотечных программ, обусловленное в значительной степени тем, что приоритетные национальные проекты, в том числе и проект “доступное и комфортное жилье - гражданам России”, приобретают статус государственных программ. Согласно предварительным данным по их реализации, в 2007 году объем ипотечного кредитования в суммовом выражении вырос почти в три раза по сравнению с 2006 годом и достиг более 600 млрд. рублей<sup>2</sup>. Увеличилось вдвое число семей, доходы которых позволяют им приобрести жилье за счет собственных и заемных средств. Намечилась тенденция роста ввода жилья. В то же время, несмотря на отмеченные положительные тенденции, жилье по-прежнему остается недоступным для основной массы населения.

В связи с этим государственная жилищная политика должна предусматривать решение двуединой задачи:

1. Стимулирование предложения жилья, позволяющего решать жилищные проблемы на приемлемых для населения условиях, что

в первую очередь определяется ценовыми факторами.

2. Стимулирование спроса на жилье основной массы населения, доходы которой не позволяют самостоятельно решить жилищные вопросы.

Концепцией развития ипотечного жилищного кредитования в России предусмотрено его развитие на базе американской двухуровневой модели.

Американская двухуровневая модель занимает одно из ведущих мест в системе ипотечного кредитования. Можно сказать, что использование этой модели было предопределено экономическими и правовыми условиями развития государства. Так, преобладание банковских структур инвестиционного типа требовало адекватного развития фондового рынка, основным назначением которого является формирование долгосрочных финансовых ресурсов, в том числе и для банковского сектора экономики.

Рассматривая возможности использования двухуровневой модели в России, следует отметить, что выбранное направление развития ипотечного кредитования является в настоящее время наиболее отработанным как в научно-методологическом плане, так и на организационном и законодательном уровнях и получило наибольшее распространение. Однако в области финансового обеспечения имеются существенные проблемы, вытекающие, в первую очередь, из того, что становление фондового рынка получило свое развитие в России только в середине 90-х годов, в связи с чем, он не имеет столь значительных размеров как в европейских странах и тем более в США. Это обстоятельство

\*Савинова Валентина Андреевна, кандидат экономических наук, доцент Самарского государственного экономического университета.

существенно снижает возможности российской ипотечной системы в осуществлении рефинансирования ипотечных кредитов.

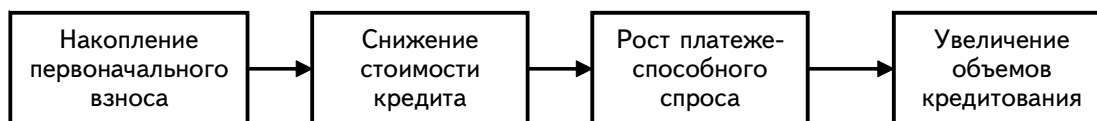
В то же время кризис на американском ипотечном рынке, одновременно проявившийся в кризисе ликвидности на международных рынках капитала, привел к увеличению стоимости заимствований не только российских банков, но и зарубежных банков, работающих на российском рынке ипотечного кредитования. В связи с этим, становится актуальной проблема использования внутренних источников финансирования и адаптации к российским условиям депозитной модели ипотечного кредитования.

Одноуровневая депозитная модель получила наибольшее распространение в европейских странах. Ее основным достоинством является сравнительно низкая стоимость организации, что позволяет существенно снизить стоимость кредита для заемщиков. На наш взгляд, эта модель может быть адаптирована к российским условиям. Следует отметить, что к ней повышается внимание и со стороны

практике дисциплины внесения взносов в течение накопительного периода.

Как и любая модель ипотечного кредитования, депозитная также имеет отдельные недостатки. В первую очередь это касается рисков снижения реальных доходов участников стройсберкасс, что отражается на сроках получения кредита. Достаточно реальной считается и проблема возможного изъятия накопленных средств участниками накопительной системы и размещения их в другие активы в условиях роста рыночных процентных ставок.

В то же время, несмотря на отмеченные недостатки, стройсберкассы являются одним из самых распространенных и широко практикуемых в США и Европе субъектов ипотечных кредитных отношений. Они имеют место в каждой модели ипотечного кредитования, а в европейских странах образуют самостоятельную модель. Использование стройсберкасс позволяет одновременно решать ряд задач, тесно взаимосвязанных друг с другом, что можно представить в следующей схеме:



органов государственной власти. Так, в настоящее время в Государственной Думе Российской Федерации находятся на рассмотрении проекты федеральных законов “О потребительском кредите”, “О кредитной кооперации”, “О стройсберкассах”. Отличительным признаком этой модели является ее ссудо-сберегательный характер, при котором кредитные ресурсы формируются из сбережений будущих заемщиков. Модель рассматривается как “автономная”, не зависящая от условий развития финансовых рынков, что обуславливает возможность получения “дешевого” кредита.

Законодательство о стройсберкассах ограничивает виды операций, осуществляемых этими структурами. Привлечение сбережений населения и предоставление кредитов являются исключительными видами их деятельности. Значительным достоинством депозитной модели является ее полная прозрачность, что обуславливает отсутствие необходимости подтверждения платежеспособности потенциального заемщика: она подтверждается на

В то же время встречаются различные взгляды по вопросу жизнеспособности и востребованности этого субъекта ипотечных отношений. Их систематизация позволила автору выделить некоторые из них, негативно настроенные к использованию стройсберкасс в российской практике: возможное затягивание заявленного срока получения кредита, сложность моделирования денежных потоков по суммам и срокам на этапах накопления и кредитования. Также высказываются мнения, что накопительная система может успешно функционировать только в условиях низкой инфляции, а также обосновывается неактуальность проблемы первоначального взноса для России, ибо многие банки осуществляют кредитование без первоначального взноса. Касательно последнего, позволим себе заметить, что нарушение установленных стандартов ипотечного кредитования связано с повышенными рисками ипотечных программ. Именно на рынке нестандартного кредитования США возникли проблемные ситуации, повлекшие кризисные процессы.

На наш взгляд, одной из серьезных проблем для России является отсутствие правовых основ функционирования стройсберкасс, что обусловлено нормами банковского законодательства, в первую очередь, Федерального закона "О банках и банковской деятельности". Эту проблему можно свести к следующему:

♦ указанный закон не содержит названия "специализированной кредитной организации";

♦ кредитная организация, являющаяся небанковской структурой, не имеет лицензии на право привлечения во вклады денежных средств населения.

Из вышесказанного делается вывод, что единственной организационно-правовой формой функционирования стройсберкасс может быть универсальный коммерческий банк. В частности, в такой форме представляет его проект федерального закона "О стройсберкассах". Автор статьи не разделяет подобную точку зрения и обосновывает свою позицию следующими доводами.

Федеральный закон "О банках и банковской деятельности" действительно не содержит такого участника кредитных отношений как специализированная кредитная организация и выделяет лишь понятие небанковской кредитной организации, под которой понимает кредитную организацию, имеющую право осуществлять отдельные банковские операции, "предусмотренные настоящим Федеральным законом"<sup>3</sup>. Сразу оговоримся, что в указанном законе не приводится перечень таких операций. В тоже время практика показывает на наличие подобных кредитных организаций, примером которых могут служить ломбарды, различного рода кредитные союзы и другие.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод, что практическая реализация стройсберкасс в качестве небанковской кредитной организации возможна. Однако правомерность принятия решения о ее государственной регистрации Банком России и внесении в Книгу государственной регистрации кредитных организаций представляется, на наш взгляд, достаточно серьезным. В ст. 5 ФЗ "О банках и банковской деятельности" представлены банковские операции и другие сделки кредитных организаций. Их изучение позволяет сделать вывод, что банковскую

деятельность могут осуществлять не только банки, но и кредитные организации в части операций, разрешенных банковским законодательством<sup>4</sup>. Таким образом, можно полагать, что Банк России наделен полномочиями установить перечень операций для стройсберкассы в рамках неспециализированной кредитной организации.

В соответствии со ст. 36 указанного закона "вклады принимаются только банками, имеющими такое право в соответствии с лицензией, выдаваемой Банком России, участвующими в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в банках и состоящими на учете в организации, осуществляющей функции по обязательному страхованию вкладов"<sup>5</sup>. В этой связи представляет научный и практический интерес изучение экономической сущности банковского вклада и сбережений населения в контексте с функциональным назначением стройсберкассы.

Уместно отметить, что немецкая модель стройсберкассы является моделью контрактных сбережений, финансовые ресурсы формируются в ней за счет сбережений заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. При этом согласно жилищно-сберегательному контракту, будущий заемщик обязуется накопить 30-50 процентов от суммы кредита на цели приобретения жилья, что является условием его получения. В то же время Россия имеет свой отечественный опыт накопительных систем. Так, концепция ипотечного кредитования с использованием накопительных счетов ("сберегательных жилищных контрактов") была задействована Сберегательным банком России. Согласно этой концепции и соответствующей программе, между вкладчиками и учреждением Сберегательного банка заключался сберегательный жилищный контракт, содержащий условия и порядок накопления денежных средств, используемых на цели приобретения или строительство жилья<sup>6</sup>.

В связи с этим рассмотрим, как определяет понятие вклада Федеральный закон "О банках и банковской деятельности". Согласно ст. 36 под вкладом понимаются "денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте, размещаемые физическими лицами в целях хранения и получения дохода...Вклад возвращается по его первому требованию в порядке, предусмотренном для вкла-

да данного вида федеральным законом и соответствующим договором”<sup>7</sup>.

Таким образом, цели сбережений и вклада, а также их правовая природа различны. Возврат сбережений в стройсберкассе также может осуществляться по первому требованию, однако целью накопления является не его возврат, а дальнейшее использование на жилищные цели в рамках этой же кредитной организации. В данном контексте уместно рассмотреть опыт Франции по развитию стройсберкасс в целях возможности его использования в России.

В основу французской стройсберкасс был положен опыт и законодательная база немецких стройсберкасс. Однако в 70-е годы эта программа была модернизирована и превращена из “замкнутой” (автономной) модели в “открытую” и предназначенную не только для решения жилищных вопросов путем накопления денежных средств для получения кредита, но и для получения дохода от вклада лицами, не желающими получить ипотечный кредит. На наш взгляд, здесь присутствуют две разнонаправленные операции. При этом привлекаемые денежные средства используются также на формирование кредитных ресурсов.

Автор считает, что размещение денежных средств в целях получения дохода, не регламентированное по срокам и объемам, полностью отвечает понятию вклада, обозначенного в рассматриваемом законе. Что же касается накопительного этапа стройсберкасс, его правомернее относить к так называемому целевому финансированию. Возможность накопления средств в порядке накопительных операций предусмотрена Указанием Банка России от 26.03.2007 № 302-П “О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации”. Так, План счетов бухгалтерского учета в кредитных организациях, представленный в части I указанного документа предусматривает “депозиты и прочие привлеченные средства физических лиц”, из чего следует, что физическим лицам могут открываться не только депозитные счета. Это подтверждает общая часть Указаний, п. 1.14 которой раскрывает содержание привлеченных средств: “указанные счета предназначены для учета денеж-

ных средств, драгоценных металлов и ценных бумаг, привлекаемых ... кредитными организациями на возвратной основе по договорам, отличным от договора банковского вклада (депозита)...”<sup>8</sup>. При этом пункт 1.20 рассматривает режим функционирования указанных счетов: “На счетах “до востребования” помимо средств, подлежащих возврату (получению) по первому требованию (на условиях “до востребования”), учитываются также средства, подлежащие возврату (получению) при наступлении предусмотренного договором условия (события), контрактная дата которого неизвестна (на условиях, до наступления условий (события))”<sup>9</sup>. При этом срок привлечения может превышать три года.

Таким образом, мы считаем, что стройсберкасса, как один из субъектов ипотечных кредитных отношений, может функционировать в форме небанковской кредитной организации, поднадзорной Банку России.

В этой связи, приведем опыт развития аналогичной формы кредитных отношений в США. В целях снижения риска во внебюджетном жилищном финансировании, в 1932 году был создан Федеральный совет банков, основная функция которого заключалась в оказании помощи депозитным институтам в направлении денежных средств на национальный жилищный рынок. При этом взаимоотношения Федерального совета банков с депозитными учреждениями строились на тех же принципах, что и Федеральной резервной системы с коммерческими банками.

В то же время возможен и другой вариант функционирования стройсберкасс. Он достаточно широко применяется в зарубежной практике и предполагает открытие стройсберкасс при коммерческих банках, осуществляющих ипотечное кредитование или без привязке к отмеченной специализации банка. Так, в составе специализированных стройсберкасс в Германии 21 единица приходится на частные организации, из которых 3 принадлежит коммерческим банкам, 13 являются государственными, некоторые из них принадлежат региональным центральным банкам или Государственному банку<sup>10</sup>.

Такая схема построения жилищно-контрактных сбережений позволяет нивелировать все поставленные выше проблемы. Стройсберкасса, имея принадлежность коммерчес-

кому банку, может иметь статус специализированной организации, не нарушая при этом банковского законодательства. Многочисленные примеры того, что универсальные коммерческие банки имеют в своем составе специализированные подразделения (например, филиалы), свидетельствуют о том, что возможным является и специализированное подразделение "Стройсберкасса". Являясь структурным подразделением банка, оно имеет право формировать жилищно-строительные вклады как накопительного, так и доходного типов. Использование определенной мотивации граждан посредством финансово-кредитных инструментов, будет способствовать развитию этой формы кредитных отношений.

Организованные в таком порядке стройсберкассы могут быть двух видов:

1. Непосредственно напрямую или при посредстве банка, они функционируют в тесной взаимосвязи с жилищно-строительной организацией, и накапливаемые денежные средства направляются на строительство конкретной для каждого заемщика квартиры.

2. Функционируют как стройсберкассы в "чистом" виде по принципу кассы взаимопомощи. При этом по завершении накопительного периода и получении кредита, заемщик самостоятельно выбирает место нахождения будущего жилья.

Подводя итог проведенному исследованию, рассмотрим преимущества стройсберкасс в развитии ипотечного кредитования. Оба рассмотренных выше варианта формирования стройсберкасс учитывают интересы всех участников. Банк получает возможность фор-

мирования дополнительных кредитных ресурсов, направляемых исключительно на цели жилищного строительства. Кроме того, накопительные вклады представляют значительный интерес для коммерческих банков в условиях отсутствия кредитных историй заемщика. Они позволяют оценить уровень дохода клиента, его платежную дисциплину еще на этапе накопления денежных средств. "Дешевые" кредитные ресурсы позволяют банку устанавливать низкие процентные ставки предоставляемого кредита. Кроме того, функционирование накопительных жилищных программ оказывает положительное влияние на развитие строительного жилищного сектора экономики, что позволяет решать задачу формирования доступного жилья для населения посредством увеличения его предложения.

<sup>1</sup> О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 2 дек. 1990 г. № 395-ФЗ.

<sup>2</sup> Бюллетень банковской статистики (Центральный банк Российской Федерации). 2008. № 8 (183).

<sup>3</sup> О банках и банковской деятельности...

<sup>4</sup> Там же.

<sup>5</sup> Там же.

<sup>6</sup> *Машинистова Е.* Кредитные институты как субъекты ипотечных операций с жильем // Рос. экон. журн. 1996. № 7.

<sup>7</sup> О банках и банковской деятельности...

<sup>8</sup> О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации // Нормативные акты по банковской деятельности. Вып. 5-6 (155-156). Ч. I.

<sup>9</sup> Там же.

<sup>10</sup> Основы ипотечного кредитования / Науч. ред. и рук. авт. кол. Н.Б. Косарева; Фонд "Институт города". М., 2007.