

---

**И.В. ШАНЮКЕВИЧ**

---

**СИСТЕМА ЖИЛИЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ:  
ОПЫТ, ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

---

Создание системы ссудо-сберегательных институтов: строительно-сберегательных касс (далее — стройсберкасс) или системы строительных сбережений (далее — система стройсбережений) — не только необходимый этап в становлении рынка ипотечного кредитования, но в настоящее время и эффективный способ мобилизации средств населения с целью улучшения его жилищных условий. Система стройсбережений также способствует снижению инфляции, связывая свободные денежные средства и направляя их на инвестиции в реальный сектор экономики.

При системе стройсбережений совокупный портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Система предполагает четыре основных компонента: договор сбережений, кредит, субсидию и механизм распространения пирамиды среди участников. В рамках этой модели право на получение ссуды возникает у заемщика только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на который он вправе рассчитывать. Характерной чертой системы стройсбережений является установление процентных ставок на таком уровне, что процентный доход по жилищным сбережениям (с учетом налоговых льгот) конкурентен по сравнению с другими формами сбережения и последующего кредитования, а также при создании замкнутого ипотечного финансового рынка — вкладчиками и заемщиками стройсберкасс являются одни и те же лица.

*Преимущества системы:* а) простота и ясность финансового механизма, а также замкнутость финансовых потоков, которая позволяет устанавливать относительно низкие, во многом независимые от колебаний финансового рынка, процентные ставки как по вкладам, так и по кредитам; б) возможность включения в систему ипотечного кредитования основной массы населения, в первую очередь средне- и низкодоходных групп населения; в) может быть обеспечена максимальная эффективность государственных жилищных субсидий для улучшения жилищных условий населения; г) отсутствие у финансового учреждения, осуществляющего подобное ипотечное кредитование, проблемы поиска ресурсов и определения их стоимости, требуется только установить экономически обоснованную маржу за свои услуги по предоставлению и обслуживанию кредитов; д) пониженный кредитный риск, так как банк может реально оценить кредитоспособность, платежеспособность клиента на накопительном этапе; е) это школа сберегательного и долгового поведения людей; ж) разнообразие способов предоставления займов.

*Недостатки системы:* а) для кредитора сложность сохранения финансовых средств с фиксированными на длительный период ставками при меняющихся экономических условиях; б) разбалансированность системы в связи со значительным изменением цен на жилье; в) организационные издержки —

создание механизма нового типа; г) ограничение размера привлекаемых средств только объемами сбережений прямых вкладчиков, заинтересованных в получении жилищных кредитов; д) необходимость накопления для кредитополучателя значительного объема собственного капитала, а также возможно длительный период ожидания кредитных денег; е) психологическое недоверие к схемам сбора у населения денежных средств.

Впервые в Республике Беларусь о создании системы стройсбережений было упомянуто в 1994 г., когда Верховный Совет одобрил Национальную жилищную программу (концептуальные положения жилищной политики в условиях перехода к рыночной экономике) [1], в которой Совету Министров необходимо было разработать законопроект «О строительных сбережениях». В 1996 г. Президент Республики Беларусь подписал указ № 555 «О некоторых дополнительных мерах по развитию индивидуального жилищного строительства», где правительству совместно с ОАО «АСБ «Беларусбанк» было поручено представить «...предложения о создании системы целевых денежных сбережений граждан для жилищного строительства, обеспечивающей вкладчикам гарантии своевременного вложения их накоплений в строительство и защиты от инфляции, а также возможность получения льготного кредита для оплаты части стоимости строительства (реконструкции) жилых помещений» [2].

Максимум, на что тогда решилось правительство Беларуси, — провести в 1997—1998 гг. базовый государственный эксперимент по отработке системы накопления целевых стройсбережений граждан. В качестве основы эксперимента взяли специально разработанную программу «Рациональный дом», по сути, — добровольное объединение целевых инвестиций граждан для расширения их финансовых возможностей в приобретении жилья путем оказания взаимной помощи.

Сначала эта программа развивалась весьма успешно. Заинтересованным лицам, оплатившим за время накопления не менее половины стоимости площади жилого помещения, предоставлялась возможность получить за счет накоплений других граждан жилищный кредит на срок, зависящий от длительности этапа осуществления предварительных накоплений. Учет платежей участника велся в условно-натуральных показателях — квадратных метрах, с ежемесячной индексацией текущей инвестиционной стоимости, что, по мнению разработчиков программы, должно было обеспечить защиту вкладов от инфляции.

И хотя за первые три года с ее помощью в новые квартиры вселились всего 150 семей, главное было не в количественных показателях. Все-таки это был эксперимент. Однако история программы оказалась сравнительно недолгой, а на финише она стала напоминать «финансовую пирамиду»: выиграла самые первые участники, которые, накопив 50 % стоимости квартиры, получили кредиты за счет следующих участников системы. С января 2001 г. новые инвестиционные договоры в рамках программы перестали заключаться, соответственно не за что было кредитовать тех ее участников, которые накопили нужные средства и претендовали на кредит. На этот период в программе участвовали 1 938 человек, перед которыми «Рациональный дом» имел незакрытые обязательства либо незавершенные расчеты. Главной причиной принятия решения о ее прекращении была невозможность реализации программы на прежних условиях из-за неблагоприятных обстоятельств макроэкономического плана. К концу 2002 г. эксперимент окончательно завершился [3].

ОАО «АСБ «Беларусбанк» самостоятельно разработало и внедрило в практическую деятельность систему стройсбережений с 1 июля 2006 г. Участниками программы могут быть как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящие на этом учете. Программа включает в себя два периода: сберегательно-платежный и кредитный.

Сберегательно-платежный период состоит из двух последовательных этапов: *сберегательный* и *платежный*. Первоначально участник системы открывает в банке накопительный счет, на котором накапливает не менее 25 % суммы, необходимой для строительства или покупки жилья. На вклад участника в ОАО «АСБ «Беларусбанк» начисляются проценты в размере ставки рефинансирования Национального банка с ежемесячной капитализацией плюс один процентный пункт. После окончания сберегательного этапа банк предоставляет участнику возможность заключить кредитный договор на строительство или приобретение жилья на условиях программы. В течение платежного этапа участник осуществляет перечисление безналичным путем всех денежных средств с вклада на цели строительства или приобретения жилья [4].

Право получить кредит может быть реализовано в течение только одного года после истечения договорного срока сберегательного этапа. Разница между процентной ставкой по кредиту и вкладному счету — величина постоянная и не изменяется до окончания кредитного периода участника. Кредиты ОАО «АСБ «Беларусбанк» предоставляет на срок до двадцати лет с уплатой процентов по ставке рефинансирования Национального банка Республики Беларусь плюс один процентный пункт в размере до 75 % стоимости строительства или приобретения жилого помещения (или меньше, если платежеспособности кредитополучателя и поручителей не хватает на то, чтобы сумма выплат составляла 50 % или менее чистого дохода). Уплата процентов за пользование кредитом осуществляется равномерными взносами в период пользования им. Выдача кредита производится после полного использования собственных денежных средств и начисленных процентов, хранящихся на вкладном счете.

Базовые сроки сберегательного этапа планов накопления в ОАО «АСБ «Беларусбанк» составляют 3, 5 или 7 лет. При трехлетнем варианте накопления право получения кредита может наступить не ранее чем через 19 и не позднее чем через 55 месяцев после внесения на депозит нужной суммы. При пятилетнем варианте — от 31 до 91 месяца, при семилетнем — от 43 до 127 месяцев, т.е. чем меньше срок накопления, тем быстрее банк предоставляет кредит. В отличие от программы «Рациональный дом» (ОАО «АСБ «Беларусбанк» выступал одним из ее организаторов) в нынешней программе фиксация стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья не предусматривается.

Статистика ОАО «АСБ «Беларусбанк» свидетельствует, что участники системы покупают жилье чаще, чем строят. Так, 75 % кредитных договоров заключается на выдачу кредитов для приобретения жилых помещений и только 25 % — на строительство [5]. Большинство участников системы стройсбережений предпочитают короткие сроки накопления вкладов. Например, накопить 20 тыс. дол. за 3 года многим гражданам Республики Беларусь не по средствам. Потому участниками этой системы становятся сравнительно обеспеченные граждане, которые могут позволить себе даже обыкновенный кредит за большие проценты, но, естественно, предпочитают более льготную систему, а также лица, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, но которые не могут рассчитывать на льготный кредит из-за своего дохода.

Если за первые 3 месяца действия системы ее участниками стало около 3 тыс. человек, то за всю трехлетнюю историю к системе строительных сбережений ОАО «АСБ «Беларусбанк» присоединилось немногим более 9 тыс. человек. С февраля 2008 г. банк приступил к выдаче кредитов участникам системы. За это время (на 01.01. 2010 г.) 1 200 участников системы получили кредиты на сумму более 71 млрд р. С учетом завершения сберегательного этапа и получения кредитов по состоянию на 1 января 2010 г. действует 2,4 тыс. счетов по «Жилищно-накопительному вкладу» с остатком почти 33 млрд р. Наибольшее количество кредитных договоров с участниками системы строительных сбережений заключено в г. Минске и в Минской области (27 и 16 % соответственно) [6].

Вместе с тем система стройсбережений ОАО «АСБ «Беларусбанк» в настоящее время не получила должной поддержки со стороны населения.

С 2002 г. ведется работа над проектом закона Республики Беларусь «О системе жилищных строительных сбережений» (далее — Закон о стройсбережениях), и только в декабре 2010 г. его доработанный вариант внесен в парламент. В проекте Закона о стройсбережениях система направлена на формирование средств в целях их использования на *строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений*. Вкладчиками могут являться граждане Республики Беларусь, а также постоянно проживающие в Республике Беларусь иностранные граждане и лица без гражданства. Условия привлечения денежных средств в систему жилищных стройсбережений и предоставления кредита определяет локальный нормативный правовой акт так называемого уполномоченного банка.

Белорусским вкладчикам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, планируется жилищная премия государства которая будет ежегодно начисляться на сумму, накопленную ими на специальном счете жилищных стройсбережений (с учетом капитализированных процентов и жилищной премии государства за предыдущие периоды) из расчета 3,5 % годовых. Минимальный срок накопительного периода составит 18 месяцев в случае единовременного внесения вкладчиком денежных средств на специальный счет в полном размере в день заключения договора о жилищных стройсбережениях, и 36 месяцев в случае внесения вкладчиком денежных средств частями до окончания накопительного периода. Максимальный срок накопительного периода не может составлять более 120 месяцев.

В проекте Закона о стройсбережениях размер процентов на внесенные вкладчиком денежные средства с учетом жилищной премии государства и ранее капитализированных процентов устанавливается не ниже ставки рефинансирования.

По Закону о стройсбережениях денежные средства, предоставляемые вкладчику на основании кредитного договора, не могут превышать трехкратного размера накопленной вкладчиком суммы. Строящиеся (реконструируемые, приобретаемые), а также построенные (реконструированные, приобретенные) жилые помещения находятся в ипотеке у уполномоченного банка. Уплата процентов за пользование кредитом осуществляется по ставке, определяемой в правилах уполномоченного банка, более низкой, чем ставки по кредитам, предоставляемым на строительство, реконструкцию или приобретение жилого помещения на общих основаниях, но не выше, чем ставка рефинансирования плюс два процентных пункта. Максимальный срок, на который предоставляется кредит, не должен превышать 20 лет.

В проекте Закона о стройсбережениях вкладчик, проживающий в г. Минске, имеет право на строительство (реконструкцию) или приобретение жилого помещения в любом населенном пункте Республики Беларусь; проживающий в областном центре — в любом населенном пункте, кроме г. Минска; проживающий в остальных населенных пунктах — в любом населенном пункте, кроме г. Минска и областных центров.

*Справочно:* Для г. Минска при номинальной среднемесячной заработной плате в 1 622 217 р. (в 2010 г.) [7] и предположения о возможности максимального накопления не более 30 % годового дохода у среднестатистического домохозяйства (3 человека: двое работающих взрослых и один ребенок) с учетом ежемесячной капитализации в 13 % годовых на вклад уполномоченным банком и ежемесячной жилищной премией государства в 3,5 % годовых общая сумма жилищных строительных сбережений составит за первый год ориентировочно 11,48 млн р. В случае стоимости в 2010 г. 1 м<sup>2</sup>, равной 1 600 000 р. (КУП «УКС Мингорисполкома»), среднестатистическое домохозяйство при строительстве двухкомнатной квартиры общей площадью 60 м<sup>2</sup> за первый год накопительного периода условно «купит» 7,18 м<sup>2</sup> и накопит 25 % от стоимости квартиры за 2—3 года, а в случае стоимости 1 м<sup>2</sup>, равной

2 500 000 р. (нормативная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилого помещения потребительских качеств в 2010 г.) [7], — за 3—4 года. В том и другом случае условия системы стройсбережений приемлемы (размер жилищной премии за трехлетний период накопления составит всего 2,1 млн р. при 43,4 млн р. накоплений).

В мировой практике наибольшее развитие система стройсбережений получила в Германии. Например, за время существования стройсберкасс были предоставлены в форме кредитов около 800 млрд евро. Каждый третий ее житель имеет договор строительного вклада. Через стройсберкассы было профинансировано 45 % приобретенного жилья, или 13 млн квартир [8]. Государство поощряет систему жилищных строительных сбережений в виде льгот: премия на строительство начисляется в размере 10 % от собственных сберегательных взносов и существуют надбавки для работающих по найму (главное условие для ее получения — признание налоговыми органами служебных отношений между человеком и предприятием любой формы собственности). Государство погашает часть кредита при рождении в семье заемщика ребенка, а также в зависимости от имущественного состояния, состава семьи предоставляет налоговые льготы. Первоначально в Германии размер государственной премии достигал 200 евро в год, в настоящее время примерно 90 евро в год при среднем накоплении в год порядка 1 000 евро [6].

Опыт стран Восточной Европы также подтвердил важнейшую роль стройсберкасс в становлении эффективной системы жилищного кредитования. Например, Чехия ввела стройсберкассы в 1993 г., а через 10 лет работы уже 44,6 % чехов были вовлечены в систему стройсбережений. В Словакии существует крупная накопительная организация «Первая стройсберкасса», открытая в 1992 г., ныне осуществляет до 80 % жилищного кредитования населения. Государство поддерживает ипотеку, предоставляя бонус в виде налоговых льгот и возмещая фиксированную долю процентных платежей по кредиту. Государство ежегодно переводит премию в размере 10 % средств, находящихся на счете, владельцу накопительного счета. Существует система государственных дотаций в размере 25 % на накопленную сумму сбережений.

В Казахстане в соответствии с действующим законом № 110-П от 07.12.2000 г. «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» жилищные займы могут быть использованы вкладчиком (любое физическое лицо) только в целях проведения мероприятий по улучшению жилищных условий, под которыми понимаются: строительство (включая приобретение земельного участка), приобретение жилища, в том числе путем его обмена с целью улучшения; ремонт и модернизация жилища (включая приобретение строительных материалов, оплату подрядных работ); внесение первоначального взноса для получения ипотечного жилищного займа.

Минимальный размер договорной суммы\* должен быть не менее пяти-сот месячных расчетных показателей\*\* (500 МРП = 756 000 тенге = 5 200 дол. США). Минимально необходимый размер накопленных денег должен быть не менее 50 % от договорной суммы. Размер ставки вознаграждения по жилищному займу не может быть выше размера ставки вознаграждения по вкладу в жилищные стройсбережения более чем на 3 % годовых [9].

Выплата вкладчику договорной суммы в Казахстане производится не ранее чем через 3 года после вступления в силу договора о стройсбережениях при условии достижения минимального значения оценочного

---

\*Договорная сумма — сумма денег, необходимая вкладчику для проведения мероприятий по улучшению жилищных условий, состоящая из жилищных строительных сбережений и жилищного займа [9].

\*\*Месячный расчетный показатель (МРП) устанавливается законом о республиканском бюджете на соответствующий финансовый год и используется в Республике Казахстан для исчисления пенсий, пособий и иных социальных выплат, а также для применения штрафных санкций, расчета налогов и других платежей (МРП на 01.01.2011 г. равен 1 512 тенге).

показателя\*. В соответствии с приказом министра финансов № 333 от 08.09. 2003 г. и постановлением Правления Национального банка № 308 от 21.08. 2003 г. «Об утверждении Правил определения оценочного показателя жилищными строительными сберегательными банками в Республике Казахстан» оценочный показатель (ОП) рассчитывается ежемесячно, учитывает полноту и своевременность осуществления платежей, досрочное внесение платежей, длительность срока накопления сбережений, график осуществления накоплений. Для его расчета применяется следующая формула [10]:

$$\text{ОП} = \frac{\sum_{i=1}^n (B_i + \Pi_i + \Gamma_i) \% \cdot T_i}{\text{ДС} / 1000},$$

где  $B_i$  - размер  $i$ -го платежа (вклада);  $\Pi_i$  — сумма начисленного вознаграждения по  $i$ -му платежу;  $\Gamma_i$  — сумма начисленной государственной премии; % — ставка вознаграждения банка по вкладу;  $T_i$  — период с момента внесения  $i$ -го платежа (вклада) до момента расчета оценочного показателя;  $i, n$  — порядковые номера платежей (вкладов); ДС — договорная сумма.

В упрощенной форме ОП рассчитывается как отношение начисленного банком вознаграждения по жилищным строительным сбережениям участника системы к договорной сумме, деленной на 1 000. Для получения жилищного займа необходимо достижение минимального значения оценочного показателя. Оценочный показатель применяется для определения очередности выплаты договорных сумм посредством простого сравнения оценочных показателей по различным договорам. Преимущественное право получения жилищного займа предоставляется вкладчику жилищных строительных сбережений, имеющему наибольшее значение оценочного показателя.

Премии государства, поступившие на счет жилищного строительного сберегательного банка, зачисляются на счета вкладчиков — граждан Республики Казахстан. Размер ежегодной премии государства по вкладам в жилищные строительные сбережения составляет 20 % от суммы поощряемого вклада. Поощряемый премией государства вклад включает в себя сумму вклада в жилищные строительные сбережения и начисленное по нему вознаграждение жилищным строительным сберегательным банком. Премия государства в текущем году не начисляется на сумму вклада, поощренную в предыдущие годы. Поощряемая премией государства сумма накопленных денег не может превышать 200 месячных расчетных показателей (302 400 тенге, или 2 080 дол. США). Максимальный размер премии государства в 2011 г. составляет 60 480 тенге, или 416 дол. США.

Согласно приказу Министерства финансов Республики Казахстан № 274 от 19.07. 2005 г. «Об утверждении правил выплаты премий государства по вкладам в жилищные строительные сбережения» расчет поощряемой премией государства суммы вклада отчетного года (Птг), выплата премии государства по которой подлежит в следующем году за отчетным, производится по такой формуле [11]:

$$\text{Птг} = \text{Н} - \text{Ппг} - \text{Пз},$$

---

\*Оценочный показатель — расчетная величина, определяемая жилищным строительным сберегательным банком по каждому договору для формирования очередности выплаты договорных сумм [9].

где  $H$  — сумма накопленных средств по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным;  $Ппг$  — поощренная премией государства сумма вклада в предыдущие годы;  $Пз$  — сумма премии государства, зачисленная в предыдущие годы.

Важным этапом развития системы стройсбережений в Казахстане стало создание в июле 2003 г. первого и пока единственного уполномоченного банка — АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» на условиях 100 %-го участия государства в уставном капитале. Количество заключенных договоров о жилищных строительных сбережениях с конца 2003 г. возросло с 401 договора до 184 тыс. договоров на 01.07. 2010 г. С момента выдачи банком первых займов (апрель 2005 г.) уже свыше 21 тыс. участников системы жилищных стройсбережений предоставлены жилищные займы [12].

В Российской Федерации подобная система стройсбережений предполагается в форме стройсберкасс — банков, специализирующихся на привлечении денежных средств физических лиц в строительные сберегательные вклады и предоставлении вкладчикам кредитов для улучшения жилищных условий.

Еще в ноябре 1998 г. правительство Москвы приняло постановление № 898 «Об организации эксперимента на территории Западного административного округа по внедрению строительной сберегательной кассы» [13], на основании которого была создана государственная компания «Строительная сберегательная касса». Эксперимент был направлен на улучшение жилищных условий москвичей, имеющих средний уровень доходов, за счет привлечения их собственных средств во взаимосвязи с решением проблемы финансирования городской программы реконструкции пятиэтажного ветхого жилищного фонда. За 5 лет ее работы было построено 9 жилых домов на западе Москвы общей площадью 140 000 м<sup>2</sup>. В России также существуют уменьшенный аналог стройсберкасс — жилищные накопительные кооперативы (с 1969 г. в Екатеринбурге существует Урало-Сибирский ЖНК).

Проект закона Российской Федерации «О строительных сберегательных кассах» (далее — Закон о стройсберкассах) был представлен в Государственную Думу Федерального Собрания в декабре 2006 г. Все эти годы проект закона неоднократно отправлялся на доработку. Считается, что закон тормозят сторонники американской ипотечной системы. По мнению некоторых специалистов, создание стройсберкасс имеет смысл в тех странах, где процент по банковским вкладам ощутимо выше инфляции. Тогда более низкий процент по вкладам в стройсберкассах не будет обесценивать деньги вкладчика.

В последнем варианте Закона о стройсберкассах под улучшением жилищных условий понимается: приобретение в собственность и строительство квартиры, жилого дома; приобретение в собственность земельного участка под строительство жилого строения или земельного участка, на котором находится жилое строение; модернизация и реконструкция (ремонт) жилого строения; реконструкция и ремонт общей долевой собственности членов товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, жилищно-строительных кооперативов [14].

В Законе о стройсберкассах планируемый размер ежегодной премии государства составляет 20 % от суммы поощряемого вклада (но не более 70 000 рос. р., или 2 480 дол. США), которая определяется как сумма прироста строительного сберегательного вклада и начисленных по нему процентов (по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным). В случае ее превышения оставшаяся не поощренная сумма накопленных денег учитывается при начислении премии государства в следующем году. Размер ежегодной премии государства в расчете на каждого вкладчика не может превышать 14 000 рос. р. (496 дол. США). *Премия государства в текущем году не начисляется на сумму вклада, поощренную в предыдущие годы.*

Выплата договорной выплатной суммы в России будет осуществляться в том числе при наступлении очередности, определяемой на основе значения индивидуального накопительного показателя вкладчика, который рассчитывается как сумма произведений долевых платежей вкладчика на время их использования строительной сберегательной кассой (долевой платеж — это отношение строительного сберегательного взноса к договорной выплатной сумме). Кредитный договор должен содержать условие неизменности процентных ставок по кредиту на улучшение жилищных условий в течение всего срока действия договора накопления сбережений 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 3 % годовых.*

Надзор за деятельностью российских стройсберкасс планируется осуществлять с учетом нормативов их финансовой устойчивости. В целях обеспечения финансовой устойчивости стройсберкасса 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 (максимальный размер его не должен составлять более 1,5 % от совокупной величины вкладов строительной сберегательной кассы на начало текущего года).

Однако постановлением Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации V созыва от 17.03. 2010 г. № 3360-5 ГД «О проекте Федерального закона № 454760-4 «О строительных сберегательных кассах» данный проект в очередной раз был отклонен [15]. В заключении Комитета Государственной Думы по финансовому рынку Федерального Собрания Российской Федерации от 29.06. 2009 г. № 3.24-72/3 отмечено, что:

- принятие законопроекта в такой редакции может привести к существенному нарушению прав граждан — вкладчиков стройсберкасс, нецелевому использованию бюджетных средств и в целом не будет способствовать достижению заявленных в проекте целей;
- отсутствует какое-либо серьезное экономическое обоснование достаточности получаемых стройсберкассами доходов для того, чтобы они могли осуществлять долгосрочное жилищное кредитование и выплачивать вкладчикам проценты по внесенным последними вкладам, сохраняя при этом финансовую устойчивость;
- деятельность стройсберкасс требует в силу замкнутости системы строжайшего регулирования и надзора в целях обеспечения ее ликвидности и во избежание формирования «пирамидальных схем»;
- предусмотренная законопроектом государственная поддержка вкладов в строительных сберегательных кассах не обеспечивает адресности бюджетной поддержки конкретным нуждающимся в такой помощи гражданам, поскольку предоставляется *неопределенному кругу лиц*;
- максимальные расчетные суммы вкладов, на которые начисляются премии государства, существенно меньше тех, которые требуются для приобретения жилья [16].

Вместе с тем в ряде регионов Российской Федерации, например в Республике Башкортостан, прорабатывается механизм создания системы строительных сбережений на основе немецкого опыта. Фонду строительства социального жилья Республики Башкортостан рекомендовано выступить в качестве инвестиционной строительной организации, которая будет координировать проект [17].

Проанализировав вопросы реализации системы стройсбережений в Германии, некоторых восточно-европейских странах, Казахстане, а также законопроектную деятельность по стройсберкассам в Российской Федерации с целью включения ряда положений в проект закона Республики Беларусь «О системе строительных сбережений», можно сделать следующие выводы.

1. Система стройсбережений должна рассматриваться в качестве успешного инструмента мобилизации финансовых средств граждан для улучшения их жилищных условий. Для государства система стройсбережений является формой социальной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которая позволит минимизировать прямые бюджетные расходы на жилищное строительство и приобретение жилья. Следовательно, необходимо обеспечить надлежащее управление системой через принятие соответствующих нормативно-правовых актов (например, ряд положений проекта закона о системе стройсбережений целесообразно определить постановлением Совета Министров Республики Беларусь).

2. Наиболее сложной задачей системы стройсбережений является управление фондом ассигнований таким образом, чтобы балансировать между изменяющимся по объему притоком сбережений и оттоком средств, при этом обеспечивая выделение ссуд своим клиентам в течение приемлемого периода ожидания. Поэтому необходимо определить конкретные правила очередности выделения кредитов (например, выплату кредита осуществлять с учетом значения индивидуального накопительного показателя или оценочного показателя вкладчика).

3. Создание системы стройсбережений не отменяет необходимости в развитии программ социального жилья. *Сочетание системы* с такими программами может оказаться весьма эффективным (например, весьма перспективно создание системы стройсбережений для военнослужащих или молодых семей).

4. Для улучшения жилищных условий граждан необходимо предоставить возможность приобретать в собственность земельный участок под строительство жилого строения или земельный участок, на котором находится жилое строение, а также кредитовать *модернизацию и капитальный ремонт* жилья (включая приобретение строительных материалов, оплату подрядных работ).

5. Рассматривая систему стройсбережений, мы исходим из того, что на рынке недвижимости даже в кризисные периоды краха не было, вместе с тем в законе о системе стройсбережений целесообразно рассмотреть вопросы страхования подобных рисков, а также страхование имущества, приобретаемого за счет кредита, и добровольное личное страхование вкладчиков. При расторжении договора необходимо предусмотреть достаточно длительные (до полугода) сроки возврата денег, что даст время для привлечения средства от нового вкладчика.

6. В отличие от классической, т. е. чисто финансовой системы стройсбережений, проект белорусской системы является инвестиционно-строительным вариантом, что должно предоставлять возможность гражданам *выкупать свою будущую квартиру по частям* (т. е. по квадратным метрам). Это обусловит защиту накоплений граждан от инфляции путем вложения их в строительство под контролем государственных структур.

7. Успешное развитие системы стройсбережений *невозможно без последовательной и активной роли государства*. Во многих странах система стройсберкас подразумевает значительный процент государственной премии (до 40 % от суммы вклада). Но в Беларуси лучше сделать ее меньше, но распространить на больший объем накоплений, а также, например, дифференцировать размер государственной жилищной премии в зависимости от года постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

#### **Литература и электронные публикации в Интернете**

1. О Национальной жилищной программе (концептуальные положения жилищной политики в условиях перехода к рыночной экономике) : постановление Верхов. Совета Респ. Бела-

рუსь, 24 февр. 1994 г., № 2806-ХІІ // Ведомости Верхов. Совета Респ. Беларусь. — 1994. — № 18.

2. О некоторых дополнительных мерах по развитию индивидуального жилищного строительства: Указ Президента Респ. Беларусь, 17 дек. 1996. — № 555: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 14.04. 2000 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2001. — №1/2203.

3. Мишин, А. Система строительных сбережений — история есть, системы нет / А. Мишин // ЕЖ: Новости недвижимости [Электронный ресурс]. — 2010. — Режим доступа: [http://www.realty.ej.by/legislation/2010/01/28/sistema\\_stroitelnych\\_sberezeniy\\_istoriya\\_est\\_s.html](http://www.realty.ej.by/legislation/2010/01/28/sistema_stroitelnych_sberezeniy_istoriya_est_s.html). — Дата доступа: 28.01. 2011.

4. Система строительных сбережений // ОАО «Беларусбанк» [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: [http://belarusbank.by/ru/fizicheskim\\_licam/deposits/11149](http://belarusbank.by/ru/fizicheskim_licam/deposits/11149). — Дата доступа: 13.03. 2011.

5. К ипотеке — через систему сбережений / [Владимир Романчук]; [беседовала] Наталья Александрова // Директор: Журн. для рук. — 2009. — № 12. — С. 14—15.

6. Система стройсбережений «Беларусбанка» — решение жилищной проблемы // Пресс-релиз.by [Электронный ресурс]. — 2010. — Режим доступа: <http://www.press-release.by/financebanksstrahovanie/sistema-strojsberezhenij-belarusbanka-reshenie-zhilishhnoj-problem>. — Дата доступа: 13.03. 2011.

7. Социально-экономическое положение Республики Беларусь, январь — декабрь 2010 г. // Нац. стат. ком. Респ. Беларусь [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://belstat.gov.by>. — Дата доступа: 13.03. 2011.

8. Никоноров, Н. Остается одно — сходить в сберкассу / Н. Никоноров // Парламент. газ. [Электронный ресурс]. — 2008. — № 020-021. — С. 24. — Режим доступа: [www.erduma.ru/content\\_files/31622.doc](http://www.erduma.ru/content_files/31622.doc). — Дата доступа: 13.03. 2011.

9. О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан: Закон Респ. Казахстан, 7 дек. 2000 г., № 110-ІІ: в ред. Закона Респ. Казахстан от 18.02. 2011 г. // Ведомости Парламента Респ. Казахстан. — 2000. — № 21. — Ст. 382.

10. Об утверждении Правил определения оценочного показателя жилищными строительными сберегательными банками в Республике Казахстан: приказ министра финансов Респ. Казахстан, 8 июля 2003 г., № 333; постановление Правления Нац. банка, 21 авг. 2003 г., № 308 // М-во юстиции Респ. Казахстан от 19.09. 2003 г. № 2497 [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: [http://www.hcsbk.kz/download\\_14966](http://www.hcsbk.kz/download_14966). — Дата доступа: 27.03. 2011.

11. Об утверждении правил выплаты премий государства по вкладам в жилищные строительные сбережения: приказ М-ва финансов Респ. Казахстан, 19 июля 2005 г., № 274: в ред. от 22.11. 2007 // М-во юстиции Респ. Казахстан от 04.08. 2005 г. № 3772 [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://www.hcsbk.kz/download/24795/PravilaVyplatyPremiyGosudarstvaPoVkladamVZhss.doc>. — Дата доступа: 27.03. 2011.

12. Система жилищных строительных сбережений: 7 лет в Казахстане, итоги и перспективы развития // Жилстройсбербанк Казахстана [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://www.hcsbk.kz/21039>. — Дата доступа: 07.04. 2011.

13. Об организации эксперимента на территории Западного административного округа по внедрению строительной сберегательной кассы: постановление правительства Москвы, 24 нояб. 1998 г., № 896: в ред. постановления правительства Москвы от 24.12. 2002 г. // Вестн. мэрии Москвы. — 1999. — № 1.

14. О строительных сберегательных кассах: проект Федер. закона № 454760-4 [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=PRJ;n=53528>. — Дата доступа: 30.01. 2011.

15. О проекте Федерального закона № 454760-4 «О строительных сберегательных кассах»: постановление Гос. Думы ФС РФ от 17.03. 2010 г. № 3360-5ГД // Собр. законодательства РФ от 29.03. 2010 г. — № 13. — Ст. 1411.

16. Заключение Комитета Государственной Думы по финансовому рынку Федерального Собрания Российской Федерации «По проекту Федерального закона № 454760-4 «О строительных сберегательных кассах» от 29.06. 2009 г. № 3.24-72/3 [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=PRJ;n=77859>. — Дата доступа: 30.01. 2011.

17. Хамидуллин, Р. В Башкирии прорабатывается механизм создания системы строительных сбережений / Р. Хамидуллин // Информ. агентство Респ. Башкортостан [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://www.bashinform.ru/news/352247/>. — Дата доступа: 07.04. 2011.

*Статья поступила  
в редакцию 27.04. 2011 г.*

□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□. □□□□□□□□□□.  
□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□. □□□□□□□□□□.