

**ОБЩЕСТВЕННАЯ
ПАЛАТА
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

398001, г.Липецк, ул. Крайняя, д. 7

Тел./факс (4742) 27-45-54, 28-08-68

Е-mail: ob.palata@admlr.lipetsk.ru

12.05.2021 г. № 303

И.о. руководителя аппарата
Общественной палаты Российской
Федерации

А.С. Юхно

Уважаемый Александр Сергеевич!

В соответствии с Вашим запросом от 21.04.2021 г. № 2-2/793 в Общественной палате Липецкой области с участием членов комиссий по вопросам экологии, развития городской среды, ЖКХ, сельских территорий и АПК, по вопросам общественной безопасности и правопорядка, защиты прав и свобод человека и гражданина, по экономике и поддержке предпринимательства, представителей союза строителей Липецкой области, некоммерческого партнёрства «Бизнес-инкубатор «СОДРУЖЕСТВО», управлений экономического развития, жилищно-коммунального хозяйства, строительства и архитектуры Липецкой области проведена общественная экспертиза проекта федерального закона № 1144687-7 «О строительных сберегательных кассах» (далее – проект федерального закона).

Общественные эксперты, рассмотрев предложенный законопроект, сообщают следующее.

Законопроектом предлагается решать задачу жилищного обеспечения путем развития системы финансирования гражданами жилищного строительства. В этих целях законопроектом предусматривается создание строительных сберегательных касс (ССК), под которыми понимаются специализированные банки, привлекающие денежные средства физических лиц в строительные сберегательные вклады и предоставляющие своим вкладчикам кредиты для улучшения жилищных условий по ставке не более, чем на 3 п.п. больше ставки по вкладу.

Считаем, что в действующих условиях ипотечного кредитования принятие указанного законопроекта не актуально и не будет способствовать достижению заявленных целей по ряду причин.

В соответствии с законопроектом ставки по кредитам для улучшения жилищных условий составят 6% – 7%, что не меньше ставок по действующим ипотечным программам льготного кредитования: «Сельская ипотека» - 3%, «Семейная ипотека» - 6%. За 2020 г. в Липецкой области пятая часть выданных ипотечных кредитов приходится на указанные льготные программы, доля семей, для которых доступна покупка жилья в ипотеку, выросла до 37,5% (2019г. – 34,2%). В целом по РФ, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам имеет тенденцию к снижению: на 01.03.2021 г. – 7,3 % (на 01.01.2020 г. – 9,05 %).

Законопроектом предусмотрено, что для получения кредита на улучшение жилищных условий необходимо в течение как минимум двух лет быть вкладчиком

ССК, вносить взносы. Не понятны преимущества вклада ССК относительно вклада в банке и дальнейшего участия в действующих программах ипотечного кредитования.

Предусмотренная законопроектом государственная поддержка вкладов в ССК не обеспечивает адресности бюджетной поддержки конкретным нуждающимся в такой помощи гражданам, поскольку предоставляется неопределенному кругу лиц. При этом в финансово-экономическом обосновании максимальная расчетная сумма прироста вкладов, на которую за счет федерального бюджета начисляется премия государства – 150 тыс. рублей, и максимальный размер ежегодной премии государства в расчете на один вклад – 30 тыс. рублей, что не оказывает существенного влияния при приобретении жилья.

В настоящее время накопления на приобретение жилья можно осуществлять посредством банковских вкладов по ставке 4% – 5%, без обязательных взносов, а также, используя индивидуальный инвестиционный счет с правом получения налогового вычета на взносы или получаемые доходы.

ССК предполагается создавать как специализированный банк в организационно-правовой форме, установленной Федеральным законом от 02.12.1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности» для кредитных организаций. В связи с чем, в указанный закон необходимо внести изменения, касающиеся возможности создания и существования специализированных банков, а также предъявляемых к ним требований.

Также согласно статье 36 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» вновь создаваемым банкам выдаются лицензии без права привлечения денежных средств физических лиц. Лицензии на привлечение во вклады денежных средств физических лиц могут быть выданы банку, с момента государственной регистрации которого прошло не менее двух лет, а ранее этого срока – банкам, размер уставного капитала которых составляет величину не менее 3,6 млрд. руб. Отсутствие в законопроекте указаний в этой части приведет к фактической невозможности осуществления ССК своей деятельности.

Кроме того, финансово-экономическое обоснование законопроекта построено на основании опыта внедрения ССК в Чехии и Словакии и не содержит обоснование достаточности получаемых ССК доходов для того, чтобы они могли осуществлять долгосрочное жилищное кредитование и выплачивать вкладчикам проценты по внесенным последними вкладам, сохраняя при этом финансовую устойчивость.

Вместе с тем, следует отметить, что законопроект, по мнению экспертов, не допускает неоднозначных толкований, правовых пробелов, декларативных положений и не приведет к возникновению правовых коллизий.

В тоже время, общественные эксперты отмечают, что действующее законодательство содержит достаточно механизмов финансирования жилищного строительства.

Например, федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации», федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

Система ипотечного кредитования также уже создана и успешно функционирует.

Безусловно, определенные проблемы в сфере финансирования жилищного строительства существуют. Однако, по мнению общественных экспертов, решать их следует с помощью совершенствования уже существующих механизмов, а не создания новых конструкций.

С уважением,
председатель Общественной палаты
Липецкой области



И.В. Бурмыкина