

Таблица вопросов для заполнения

№ п/п	Вопрос	Ответ	Член Комиссии в сфере жилищной политики
1	<p>На Ваш взгляд, приведет ли принятие законопроекта в действующей редакции к достижению обозначенных в пояснительной записке целей? Обоснуйте, пожалуйста, свою точку зрения.</p>	<p>В пояснительной записке явно поставленная цель законопроекта отсутствует, кроме цели развития жилищного кредитования и некорректных данных о слабом развитии ипотечного кредитования.</p> <p>В частности, утверждается, что «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».</p> <p>Данные утверждения не соответствуют действительности, о чем свидетельствуют данные международного сопоставления (см. https://fsrr.org/wp-content/uploads/dh116-FSRP-20200119-2.pdf).</p> <p>Напротив, доступность жилья в России по оценкам, основанным на международной методологии, выше, чем в других странах.</p> <p>Ипотечное кредитование в России успешно развивается (по оценкам Института экономики города, в 2004 году ипотечные кредиты были доступны 9% семей, а сегодня чуть выше 50% семей).</p> <p>Считаю, что потребность в развитии системы сбережений с большой бюджетной адресной поддержкой отсутствует (см. отзыв Н.Б. Косаревой).</p> <p>В данной редакции и при сохранении действующих норм жилищного и финансового законодательства – нет.</p> <p>Получается дополнительное регулирование и дополнительное администрирование. Тяжело понять, например, почему при наличии спецсчета на капитальный ремонт – нужны еще какие-то структуры для накопления?</p>	Косарева Н.Б.
		<p>Законопроект не достигает заявленных целей по причине отсутствия потребности в дополнительном правовом регулировании описанной схемы. Действующее гражданско-правовое регулирование достаточно для реализации описываемой в законопроекте схемы целевого жилищного накопления. Так, в Республике Башкортостан реализуется Государственная ипотечная программа для льготной</p>	Бугакова И.А.
			Николаев А.Л.

	<p>покупки жилья в Республике Башкортостан «Жилищные строительные сбережения» при участии обычных кредитных организаций.</p> <p>1. Весьма спорной выглядит предложенная конструкция по мотивации участников данной программы вкладывать финансовые средства в СЖК (при стоимости квартиры в 3 млн. и среднемесячном доходе семьи из двух человек в 80 тыс. дают возможность отчисления в СЖК не более 25-30 тыс., что дает возможность воспользоваться этой схемой только через 5 лет). Нет усредненных по регионам финансовых расчётов, маркетинговых исследований и опросов, подтверждающих что данный механизм интересен гражданам в качестве иного варианта накопления первоначального взноса.</p> <p>2. Не совсем понятно какое отношение имеет конструкция СЖК к капитальному ремонту МОП МКД? Как будет согласовываться между собой действующее законодательство по капитальному ремонту МКД и предложенная схема с СЖК? Т.е. надо будет оплачивать взносы к Фонд (либо на спецсчет) и одновременно в СЖК? При чем тут Фонды капремонта субъектов в качестве гарантов долговых обязательств?</p> <p>3. Ст. 7 предусмотрена общая система надзора как за любой банковской организацией кредитной системы РФ, что в корне недопустимо, вследствие определённой социальной специфики данного института, требующего максимально жесткое контрольно-надзорное регулирование.</p>	<p>Сорока О.И.</p>
<p>2</p> <p>Оцените, пожалуйста, насколько полно законопроект описывает правовое регулирование института строительных сберегательных касс?</p>	<p>Вопросы деятельности ССК, включая наиболее важный вопрос – о финансовой устойчивости деятельности ССК, законопроектом регулируется совершенно недостаточно даже по сравнению, например, регулирования финансовой устойчивости жилищных накопительных кооперативов, которые с финансовой точки зрения являются неким аналогом системы стroyсбережений¹.</p> <p>К деятельности строительных сберегательных касс, например, в Германии, применяются еще более многочисленные и жесткие требования, установленные законом и регулятором.²</p> <p>Так, установлено требование к формированию централизованного резервного фонда, отчисления в который происходят в конце каждого финансового года; величина резервного фонда должна составлять не менее 3% от суммы накопленных взносов участников системы сберегательных депозитов (в законопроекте предлагается 1,5%).</p>	<p>Косарева Н.Б.</p>

¹ Требования к обеспечению финансовой устойчивости жилищных накопительных кооперативов определено Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» и постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 46 «О нормах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов».

² Закон Германии «О жилищно-строительных сбережениях»: <https://www.bausparkassen.de/index.php?id=113>
 Постановление регулятора к закону «О жилищно-строительных сбережениях»: <https://www.bausparkassen.de/index.php?id=114>

	<p>Строительно-сберегательная касса вправе осуществлять кредитование своих вкладчиков только если она располагает капиталом в размере не менее 20 миллионов евро. Вклад отдельно участника системы может включаться в фонд распределения только после достижения определенного уровня накоплений. Строительно-сберегательные кассы в обязательном порядке должны осуществлять имитационное моделирование для оценки обеспеченности коллективной ликвидности (способности строительно-сберегательной кассы обеспечить начисление процентов по сберегательным депозитам, выдачу сберегательных кредитов и обеспечить погашение иных обязательств). Период имитационного моделирования должен составлять не менее 20 лет. С целью контроля качества имитационной модели каждая строительно-сберегательная касса обязана не реже 1 раза в год проводить бэк-тестинг (анализ и проверка плановых и фактических показателей деятельности строительно-сберегательной кассы). Специальный отчет по итогам данной проверки направляется в надзорный орган.</p>	
<p>Не полно. Есть противоречия с действующими законами.</p>	<p>Булгакова И.А.</p>	
<p>Не в полной мере.</p>	<p>Николаев А.Л.</p>	
<p>-</p>	<p>Сорока О.И.</p>	
<p>3</p> <p>Оцените, пожалуйста, насколько полно законопроект предусматривает механизм государственной поддержки вкладчикам строительных сберегательных касс?</p>	<p>Самым существенным недостатком системы стройсбережений в российских условиях является ее полная зависимость от бюджетных премий, что категорически не поддерживается.</p> <p>При текущей инфляции порядка 5% ставки по вкладам сегодня отрицательные (ниже инфляции). В рамках системы стройсбережений ставки по сберегательным вкладам должны быть еще ниже, чтобы обеспечить возможность снижения ставок по кредитам по сравнению с обычными рыночными условиями. В этом случае средства на сберегательных вкладах будут постоянно обесцениваться. Единственным вариантом противодействия такому обесценению является субсидирование за счет бюджетов ставок по вкладам, что влечет за собой большие расходы бюджетов.</p> <p>При этом такие бюджетные расходы не будут являться адресными, то есть не будут предоставляться именно нуждающимся гражданам, а всем вкладчикам вне зависимости от их доходов. Считаю, что бюджетные средства должны расходоваться</p>	<p>Косарева Н.Б.</p>

	<p>Для развития сектора доступного жилья именно для граждан с невысокими доходами.</p> <p>Исходя из указанного, мы не поддерживаем саму идею создания системы строительных сбережений.</p> <p>Требуется уточнения или подзаконный акт – требования к вкладчику и регламентация взаимодействия в нем</p> <p>Не в полной мере.</p> <p>-</p>	
<p>На Ваш взгляд, достаточно ли полно в финансово-экономическом обосновании отражены возможные расходы из федерального бюджета?</p> <p>Не приведет ли принятие законопроекта к дополнительным расходам из бюджетов различных уровней бюджетной системы, не предусмотренным в финансово-экономическом обосновании?</p>	<p>Финансово-экономическое обоснование весьма поверхностно. Отсутствует оценка различных сценариев общий бюджетных расходов не только в первый – третий год, но и в дальнейшем. Отсутствует оценка рисков, связанных с необходимостью увеличения бюджетных расходов в связи с возможным ростом инфляции. Отсутствует оценка рисков, связанных с обязательствами по предоставлению СЖК кредитов в условиях снижения объема привлекаемых вкладов. Многие другие вопросы также не нашли отражения.</p> <p>Финансово-экономическое обоснование – недостаточно. Нет оценки стоимости (себестоимости) самой услуги сберегательной кассы (заработная плата, аренда, охрана, налоги и т.д.).</p>	<p>Косарева Н.Б.</p> <p>Булгакова И.А.</p>
<p>4</p>	<p>Возможные расходы федерального бюджета в финансово-экономическом обосновании к законопроекту отражены не вполне полно. Расчет, основывающийся на опыте Чехии и Словакии, которые несопоставимы по многим параметрам с Российской Федерацией без учета периода принимаемого для расчета и без поправок на присущую периоду конъюнктуру нельзя признать репрезентативным.</p>	<p>Николаев А.Д.</p>

	<p>При отсутствии глубинного маркетингового исследования большая вероятность отсутствия спроса и интереса со стороны граждан к такому виду программы вследствие большой работы, проводимой Правительством и ЦБ РФ по обеспечению доступности ипотечного продукта на финансовом рынке. Это может привести к увеличению бюджетных расходов в целях обеспечения привлекательности данного продукта.</p>	<p>Сорока О.И.</p>
	<p>Законопроект совершенно не соответствует требованиям к оформлению законопроектов и представляет собой скорее вольно изложенную концепцию.</p> <p>В законопроекте совершенно отсутствует правовая корреляция с жилищным законодательством в части регулирования капитального ремонта многоквартирных домов, что безусловно приведет к правовым коллизиям.</p> <p>См. другие замечания в отзыве Н.Б. Косаревой.</p>	<p>Косарева Н.Б.</p>
	<p>Принятие законопроекта приведет к возникновению правовых коллизий.</p> <p>Введение сберегательных касс может быть эффективным, только если убрать (скорректировать) часть уже существующих норм законодательства о капитальном ремонте МКД, банковской деятельности, институтах развития...</p>	<p>Булгакова И.А.</p>
<p>5</p>	<p>В законопроекте имеются понятия, требующие определения, положения допускающие неоднозначное толкование, есть коррупционно емкие положения.</p>	<p>Николаев А.Л.</p>
<p>Оцените, пожалуйста, качество проработки законопроекта: имеются ли положения, допускающие неоднозначное толкование, правовые пробелы, коррупционные факторы, декларативные положения, повторы и т.д.? Не приведет ли принятие законопроекта к возникновению правовых коллизий?</p>	<p>1. Раскрыта схема с материнским капиталом, однако, не прописан механизм по системе жилищных сертификатов и другим жилищным субсидиям, обозначенным в ст.1.</p> <p>2. В ст. 8 предусмотрено «строительство жилого помещения», можно предположить, что разработчики имели ввиду строительство жилого дома.</p> <p>3. В ст. 8 используется понятие «момент улучшения жилищных условий» в своей интерпретации, которая противоречит нормам Жилищного кодекса РФ.</p> <p>4. Помимо двух критериев, по достижении которых вкладчик вправе воспользоваться данной схемой (достижении требуемой суммы вклада и очередности), предусмотрены еще два критерия, которые полностью находятся вне поля влияния со стороны вкладчика, а именно: соблюдение ССК нормативов финансовой устойчивости при</p>	<p>Сорока О.И.</p>

	<p>предоставлении кредита, а также достаточности объемов распределяемой массы для выплаты договорной выплатной суммы по договору накопления в соответствии с очередностью.</p> <p>Пп. «д» п. 4 ст. 23 предусмотрен запрет на переуступку лицу, не являющемуся гражданином РФ, хотя ст. 1 в качестве вкладчика предусмотрены в том числе и не граждане РФ.</p>	
--	---	--

Таблица вопросов для заполнения

№ п/п	Вопрос	Ответ
1	<p>На Ваш взгляд, приведет ли принятие законопроекта в действующей редакции к достижению обозначенных в пояснительной записке целей? Обоснуйте, пожалуйста, свою точку зрения.</p>	<p>Принятие законопроекта в действующей редакции не приведет к достижению обозначенных в пояснительной записке целей, поскольку:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не учтены затраты на создание новых юридических лиц, имеющих лицензии Банка России на осуществление банковских операций как ССК, которые в конечном итоге лягут на плечи вкладчиков – простых граждан; - законопроект, ссылаясь на опыт европейских стран и США, не учитывает специфики Российских реалий, которая показывает, что рост цен на недвижимость в России превышает доходность по банковским вкладам; - деятельность ССК практически ничем не отличается от деятельности банка, на который возложена обязанность контроля целевого использования кредитных средств; - логичнее не создавать новый институт кредитных организаций, а открыть соответствующее направление в крупных банках с госучастием, либо предусмотреть право ССК напрямую финансировать жилищное строительство без создания эскроу счетов, что даст около 25% экономии средств вкладчиков – покупателей жилья.
2	<p>Оцените, пожалуйста, насколько полно законопроект описывает правовое регулирование института строительных сберегательных касс?</p>	<p>Правовое регулирование института строительных сберегательных касс представлено декларативно. Нет отсылочных норм, по которым определяется орган государственной власти, уполномоченный разрабатывать подзаконные нормативные правовые акты, обеспечивающие выполнение настоящего Федерального закона.</p> <p>Если под улучшением жилищных условий в целях настоящего законопроекта понимается в том числе: 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, то взносы на текущий и капитальный ремонт, указанные в платежках ЖКУ, должны направляться на накопительный счет с ССК, а не оставаться на счетах УК и Фонда капитального ремонта при заключении договора накопления между товариществом собственников жилья и ССК, но такого положения нет в проекте закона.</p> <p>Вызывает глубокую озабоченность тот факт, что Правила деятельности ССК, утверждаемые ЦБ не являются едиными для всех участников института ССК, а кредитные организации ССК могут вносить определенные поправки в Правила деятельности ССК.</p>

3	<p>Оцените, пожалуйста, насколько полно законопроект предусматривает механизм государственной поддержки вкладчикам строительных сберегательных касс?</p>	<p>Законопроект предусматривает механизм государственной поддержки вкладчикам строительных сберегательных касс, исходя из среднего значения годового объема накопительных взносов вкладчика, что составляет 150 000 руб., но не учитывает размер материнского капитала, который также может быть использован в системе ССК. Для того чтобы система успешно работала, она должна быть максимально удобна вкладчику, поэтому установление верхнего предела для годового объема взносов, на которые положена государственная поддержка, должен превышать размер материнского капитала, или должно быть установлено правило, что господдержка распространяется и на единовременный взнос в размере материнского капитала, установленного Правительством РФ на дату внесения средств на накопительный счет.</p> <p>Учитывая адресную социальную направленность государственной поддержки, целесообразнее предусмотреть дифференциальный процент государственной поддержки в зависимости от дохода вкладчика, а не ограничивать определенным предельным объемом годового взноса.</p>
4	<p>На Ваш взгляд, достаточно ли полно в финансово-экономическом обосновании отражены возможные расходы из федерального бюджета? Не приведет ли принятие законопроекта к дополнительным расходам из бюджетов различных уровней бюджетной системы, не предусмотренным в финансово-экономическом обосновании?</p>	<p>В финансово-экономическом обосновании необоснованно установлен порог в 150 000 руб. для годового объема накопительных взносов вкладчика, на который распространяется господдержка (см. п. 3).</p> <p>В финансово-экономическом обосновании не учтены затраты на создания нового института ССК, а также затраты на осуществления контроля со стороны ЦБ за деятельностью кредитных организаций ССК.</p>
5	<p>Оцените, пожалуйста, качество проработки законопроекта: имеются ли положения, допускающие неоднозначное толкование, правовые пробелы, коррупциогенные факторы, декларативные положения, повторы и т.д.? Не приведет ли принятие законопроекта к возникновению правовых коллизий?</p>	<p>Пример: абзац 2 статьи 10 «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 выплатной сумме.</p> <p>Подпункт е) статьи 18 «Правила деятельности ССК должны включать в том числе методику расчета индивидуальных накопительных показателей вкладчиков»</p> <p>Вопрос: могут ли Правила деятельности ССК, которые утверждает ЦБ включать методику расчета индивидуальных накопительных показателей вкладчиков отличную от указанной в статье 10?</p> <p>В качестве предложения: Рассмотреть возможность муниципалитетов, органов местного самоуправления участвовать в ССК в качестве вкладчиков для</p>

		приобретения служебного жилья или для создания (расширения) фонда социального найма жилья.
--	--	--

Таблица вопросов для заполнения

№ п/п	Вопрос	Ответ
1	<p>На Ваш взгляд, приведет ли принятие законопроекта в действующей редакции к достижению обозначенных в пояснительной записке целей? Обоснуйте, пожалуйста, свою точку зрения.</p>	<p>Принятие законопроекта в действующей редакции приведёт к достижению целей, а именно развитию системы финансирования физическими лицами и их специализированными некоммерческими жилищными объединениями, улучшение физическими лицами жилищных условий, приобретения ими жилых помещений и земельных участков, капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, так как</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии со ст. 26 проекта закона устанавливается государственное гарантирование по возврату строительных сберегательных вкладов, определенных договором накопления, в размерах и на условиях, определенных законодательством о гарантировании возврата вкладов граждан в банках Российской Федерации. 3. В соответствии со ст. 23 проекта закона устанавливаются премии государства на строительные сберегательные вклады вкладчиков, предусмотренные в федеральном бюджете. 4. В соответствии с ч. 3 ст. 23 проекта закона предусмотрена возможность перечисления 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. 5. В соответствии со ст. 14 проекта закона вкладчикам ССК предоставляются кредиты для улучшения жилищных условий. 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. 6. В соответствии со ст. 17 проекта закона вкладчикам ССК предоставляются кредиты для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. 7. В соответствии со ст. 20 проекта закона ССК вправе предоставлять вкладчикам промежуточные кредиты на коммерческих договорных условиях, оговоренных в отдельных кредитных договорах. 8. В соответствии со ст. 24 проекта закона предусмотрена возможность использования материнского капитала с целью внесения строительного сберегательного взноса.

		<p>Вышеизложенное предоставляет возможность целенаправленно произвести привлечение наличного и безналичного капитала граждан для улучшения их жилищных условий и производства капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также произвести целенаправленное предоставление государственных денежных средств гражданам для улучшения их жилищных условий.</p> <p>Проект закона предоставляет возможность через строительные сберегательные кассы направить денежные средства граждан и предоставленные им государственные премии на рынок ценных бумаг, направить вышеуказанные денежные средства на рынок жилой недвижимости, что в итоге оживит деловую активность в РФ.</p>
2	Оцените, пожалуйста, насколько полно законопроект описывает правовое регулирование института строительных сберегательных касс?	<p>На данный момент проект закона полно описывает процесс правового регулирования института строительных сберегательных касс.</p> <p>В дальнейшем при реализации вышеуказанного проекта закона, необходимо проанализировать правоприменительную практику и при необходимости внести дополнение в закон.</p>
3	Оцените, пожалуйста, насколько полно законопроект предусматривает механизм государственной поддержки вкладчикам строительных сберегательных касс?	<p>Считаю законопроект наиболее полно предусматривает механизм государственной поддержки вкладчиков строительных сберегательных касс.</p> <p>В соответствии с абз.3 ст. 4 проекта закона предусмотрено лицензирование Банком России деятельности строительных сберегательных касс.</p> <p>В соответствии со ст. 7 проекта закона надзор за деятельностью строительных сберегательных касс осуществляется Банком России в соответствии с федеральными законами, регулирующими банковскую деятельность</p>
4	На Ваш взгляд, достаточно ли полно в финансово-экономическом обосновании отражены возможные расходы из федерального бюджета? Не приведет ли принятие законопроекта к дополнительным расходам из бюджетов различных уровней бюджетной системы, не предусмотренным в финансово-экономическом обосновании?	<p>В финансово-экономическом обосновании проекта закона наиболее полно отражены возможные расходы из федерального бюджета.</p> <p>Так как в России на данный момент не существует строительных сберегательных касс, то необходимо наработать практику реализации закона и, при необходимости, внести в него изменения и дополнения.</p>
5	Оцените, пожалуйста, качество проработки законопроекта: имеются ли положения, допускающие неоднозначное толкование, правовые пробелы, коррупциогенные факторы,	<p>На данный момент проект закона полно описывает процесс правового регулирования института строительных сберегательных касс.</p> <p>Правовых коллизий, коррупциогенные факторы, декларативных положения не обнаружено.</p> <p>В дальнейшем при реализации вышеуказанного проекта закона, необходимо проанализировать</p>

	декларативные положения, повторы и т.д.? Не приведет ли принятие законопроекта к возникновению правовых коллизий?	правоприменительную практику и, при необходимости, внести изменения и/или дополнения в закон.
--	---	---