

АЛЬТЕРНАТИВА ИПОТЕКЕ?

На рассмотрение Государственной Думы внесен проект закона "О строительных сберегательных кассах", которые вкупе с ипотекой должны способствовать улучшению жилищных условий россиян.

Старшее поколение, жившее в Советском Союзе, прекрасно помнит кассы взаимопомощи, которые существовали на всех предприятиях и в госучреждениях. Раз в месяц, в зарплату все желающие делали определенный взнос в такую кассу, пополняя ее фонд. А потом любой из участников "игры" мог обратиться к держателю кассы за ссудой, если не хватало денег дожить до получки. Перехватывали кто рубль, кто трояк, а можно было и десятку стрелнуть, если в соседний магазин завезли дефицитный товар. По тем временам солидная сумма денег. В сфере жилищного строительства такими кассами взаимопомощи были ЖСК (жилищно-строительные кооперативы), где можно было копить деньги на свою собственную, а не государственную квартиру, которую люди ждали годами.

Нечто подобное сегодня нам предлагают создать депутаты от "Справедливой России" в виде некоммерческих банков "Строительных сберегательных касс" (ССК). Надо заметить, закон вносится в Думу не первый раз, его пытаются протолкнуть аж с 2000 года, но пока безрезультатно.

Согласно проекту закона ССК создается и осуществляет свою деятельность как специализированный банк в организационно-правовой форме, установленной Федеральным законом "О банках и банковской деятельности" для кредитных организаций. То есть работать ССК будут под пристальным вниманием Центробанка и только после получения от него соответствующей лицензии. Как убеждены авторы проекта, взносы в эти кассы позволят россиянам получать льготные кредиты на покупку недвижимости и ССК могут стать серьезной альтернативой ипотечным кредитам, которые существенно подорожали и абсолютно не по карману большинству населения.

Суть идеи: граждане могут самостоятельно финансировать свои потребности, если соберутся вместе и начнут копить деньги. Строительная сберегательная касса должна работать так: гражданин вступает в ССК и вносит вступительный взнос. Это могут быть как наличные деньги, так и средства, гарантированные государством или третьими лицами, — материнский капитал, жилищный сертификат, жилищные субсидии и т.п. Каждый месяц вкладчик ССК вносит взнос в размере, определенном договором накопления сбережений.

К этому договору применяются требования, аналогичные договору банковского вклада, а на сумму взносов будут начисляться проценты (как и на депозитные банковские вклады). Когда размер собственных накоплений вкладчика составит от 30 до 50 процентов (определено в договоре) от стоимости желаемой квартиры, он приобретает право на получение кредита на сумму, необходимую для покупки жилья. Проценты по такому кредиту должны быть существенно ниже, чем в банке, и ориентировочно равны процентам, первоначально начисленным вкладчику за накопления. Погашение задолженности будет определяться индивидуальным графиком. Помимо покупки жилья взносы в ССК могут расходоваться на капитальный ремонт многоквартирных домов. То есть ССК сможет выполнять функции специального накопительного счета для ТСЖ и УК домов, собственники которых захотят стать ее вкладчиками.

На самом деле авторы законопроекта использовали германскую модель *Vausparkasse*, которая помогает накопить необходимые средства на жилье, не подвергая клиентов такой тщательной проверке, как в случае с банковским кредитом. Немецкая система предполагает накопление в стройкассе 40—50 процентов от общей суммы стоимости жилья, после чего выдается ссуда на его покупку с рассрочкой от 6 до 18 лет. Пик строительно-сберегательных кредитов пришелся в Германии на 80-е годы прошлого века, тогда эта система обслуживала порядка 24 млн. контрактов (около 39 процентов всего населения страны). Следующий период активности пришелся на годы после объединения Германии. Благодаря немецкому опыту миллионы восточных европейцев в странах с так называемой переходной экономикой сейчас обзаводятся собственным жильем. В первую очередь это Словакия, где строительные сберегательные кассы появились еще в 1992 году, сегодня благодаря ССК более 2 млн. человек (а это 50 процентов населения) в Словакии улучшили свои жилищные условия. Работают стройкассы и в Чехии, и в Венгрии, и весьма успешно.

В России для улучшения жилищных условий людей сделали ставку на ипотеку. Мы пошли по пути развитых стран, но предполагалось, что ставки по ипотечным кредитам у нас будут значительно ниже, так как население у нас небогатое. Ан нет, интересы банков с интересами людей никак не стыкуются. Число россиян, которые могут приобретать жилье в ипотеку, сегодня совсем незначительно. От силы 10 процентов населения. Социальное жилье также не решает проблемы наших граждан. Его строится ничтожно мало. В стране должно быть минимум 5 процентов социального жилья, в России же количество такого

жилья не дотягивает даже до одного процента. Так, может быть, строительные сберегательные кассы действительно выход из положения? Но захотят ли наши граждане нести туда деньги?

Для того чтобы заинтересовать людей участвовать в ССК, государство должно будет предусмотреть определенные меры поддержки. Авторы законопроекта предлагают в качестве таких мер ежегодное начисление премии на годовой прирост ССК-вклада в размере 20 процентов от его ежегодного прироста. Однако премия будет иметь ограничение — не более 30 тысяч рублей на одного гражданина в год. ССК обяжут раскрывать информацию о своей деятельности, а словосочетание "строительная сберегательная касса" будет применяться только к тем учреждениям, которые, как я уже говорил, получают лицензию ЦБ РФ на право осуществления деятельности по привлечению целевых вкладов граждан.

Сомневаюсь, что сумма в 30 тысяч рублей - хороший стимул. Да и контроль ЦБ — не панацея от афер и мошенничества. Многочисленные микрофинансовые организации тоже работают под его надзором и на основании закона. Однако это не мешает им жестоко обманывать людей, устанавливая бешеные проценты по договорам займа, причем прописывают их в документах так завуалированно, что разобраться может только специалист. Два процента в сутки за ссуду в 30 тысяч рублей за несколько месяцев превращаются в огромный долг.

Большинству деятельного ныне населения России памятливы не советские ЖСК и кассы взаимопомощи, а своеобразные финансовые пирамиды 90-х годов. Тогда предприимчивые личности организовывали подобные "накопительные кассы" для покупки автомобилей и квартир. Взносы собирались регулярно, а вот очереди конца видно не было. Так что новый вид финансовой организации, предлагаемый авторами законопроекта, может вызвать у россиян не порыв бежать и вкладываться в ССК, а большой скепсис. Хотя саму идею я не отвергаю, ведь работает же она в Европе.

Василий КАШЕМИРОВ, аналитик финансово-экономической группы "КАШКОН"