

Строительно-сберегательные кассы в Германии и жилищные накопительные кооперативы в России

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

С УЧЁТОМ ОПЫТА СТРОИТЕЛЬНО-СБЕРЕГАТЕЛЬНЫХ БАНКОВ КАЗАХСТАНА

А.Н. Патрикеев,
генеральный директор НП «Национальный центр развития системы «Жилищные накопительные кассы» (ЖНК)»

31 марта 2005 года вступил в силу Федеральный закон, который не обратил на себя особого внимания ни членов профессионального сообщества участников строительного бизнеса, ни экспертов и аналитиков жилищного строительства.

Речь идет о ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». Судя по всему, всех сбило с толку неприятное название и нового закона и института, деятельность которого он призван регулировать, - и совершенно напрасно.

Фактически данным законом в России дан старт формированию двухуровневой системы финансирования строительства жилья, где верхний уровень - это классическая американская ипотека, которая в определенной перспективе охватит 10 - 15% населения РФ. Нижний же уровень, который по охвату населения будет, как минимум, в два раза объемнее, - **накопительная система по образцу строительно-сберегательных касс в Германии**, как раз и послуживших прообразом российских жилищных накопительных кооперативов (ЖНК).

Кстати, в данном случае для России примером может служить не только Германия, (где большая часть жилья строится при посредстве строительно-сберегательных касс), но и Казахстан. Об этом уже говорилось в прошлом году в статье А. Ивантера «На шаг впереди» («Эксперт» №7, 2005), где, в частности, в процессе сопоставления парадигм финансовых реформ в России и Казахстане в разделе «Система финансирования жилья» отмечалось, что в России **«ставка сделана на американскую модель рефинансирования ипотечных кредитов государственным агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Ввиду недостатка спроса на дорогие ипотечные кредиты и отсутствия отлаженных процедур секьюритизации таких кредитов**

банками, данная модель поддержки ипотечного рынка практически не развивается». Как альтернатива этой формируемой в России системе финансирования жилья автором была представлена казахстанская двухуровневая система (верхний уровень - ипотека, нижний - система стройсбережений по немецкому образцу).

Действительно, в Казахстане немецкая модель финансирования строительства жилья за короткое время стремительно получила развитие и начинает доминировать, как и в Германии.

В связи с этим резонно спросить, насколько российские ЖНК адекватны немецким строительно-сберегательным кассам (ССК), которые эффективно, без сбоев и скандалов действуют восьмой десяток лет?

Сразу следует отметить, что российская правовая модель ЖНК имеет ряд преимуществ по сравнению с правовой моделью немецких ССК, главное из которых состоит в том, что российские ЖНК, являясь по сути финансовыми институтами, тем не менее не попадают в зону банковского законодательства, (в отличие от немецких ССК). Это позволяет в принципе без административных барьеров тиражировать учреждение ЖНК, деятельность которых не лицензируется, хотя и регулируется Федеральной службой по финансовым рынкам (ФСФР) - после внесения их в явочном порядке в ведущийся ею реестр ЖНК.

Объединяет российские ЖНК и немецкие ССК прежде всего то, что это финансовые институты, действующие на базовом принципе взаимного кредитования их членов. Данное обстоятельство позволяет формировать внутри системы взаимного кредитования и в ССК и в ЖНК финансовые ресурсы с процентной ставкой примерно на уровне индекса инфляции. Достигается это за счет того, что и в ССК

и в ЖНК участие их членов в деятельности данных финансовых институтов делится на два периода: период накопления и период кредитования в ССК (выкупа - в ЖНК).

В период накопления члены ССК и ЖНК, в соответствии с выбранными ими вариантами участия в системе взаимного кредитования, накапливают за определенный этим вариантом срок (минимальный в ССК - 1,5 года, в ЖНК - 2 года) 50% от стоимости квартиры. Причем, в ЖНК есть вариант и с 30% от её стоимости. Максимальный же срок накопительного периода законодательством обеих стран не ограничивается, а определяется внутренними документами ССК и ЖНК. В немецких ССК в период накопления на накапливаемые денежные средства их членам начисляются проценты по ставке около 3% годовых, что только-только перекрывает инфляцию, - по такому же принципу будут начисляться проценты на накопления и в российских ЖНК.

В свою очередь, низкая ставка процента по привлекаемым средствам и некоммерческий характер деятельности немецких ССК позволяет им выдавать своим членам, (после накопления 50% от стоимости квартиры), кредиты на вторую половину этой суммы примерно под 5% - при средних ставках на аналогичные кредиты в коммерческих банках от 7 до 12% годовых.

За счет полученной суммы кредита и возвращенной ему ранее накопленной суммы член ССК приобретает квартиру, оформляет её в залог

ССК и начинает погашать кредит в течение такого же, что и период накопления, срока.

Именно после завершения накопительного периода в финансовой и правовой модели деятельности ССК и ЖНК начинают проявляться самые значительные (хотя и не слишком принципиальные) различия. Так, в российской модели ЖНК не выдает кредит своему члену после завершения им накопительного периода, а приобретает квартиру на свой баланс и сдает её в возмездное пользование члену ЖНК на период выкупа, который в свою очередь в 1,5 раза больше срока накопления. Например, при сроке накопления 2 года срок выку-

па квартиры составляет 3 года, а при сроке накопления 5 лет - 7,5 лет. После выплаты всей стоимости квартиры она переходит в собственность гражданина, и он выходит из состава членов ЖНК. В период пользования квартирой член ЖНК выплачивает ему своеобразную ренту, рассчитываемую исходя из невыплаченной части стоимости квартиры и ставки процента, который применяется в данном же году для начисления процентов на накопления членов ЖНК, находящихся на этой стадии. Указанная «рента» и является источником начисляемых на паенакопления процентов, которые в свою очередь должны компенсировать рост стоимости жилья в этом году. Если же темп роста стоимости жилья опережает темп инфляции (т.е. процент, начисляемый на накопления), то по решению ЖНК производится индексация паевых взносов в сторону их повышения.

В случае, если член ЖНК в период выкупа квартиры более трёх раз в течение 12 месяцев нарушит сроки внесения взносов, или произведет их недоплату, или же допустит однократную просрочку этого взноса в течение более чем трёх месяцев, он исключается из ЖНК и выселяется из квартиры без предоставления другого жилого помещения в соответствии с новым Жилищным кодексом. Эта норма закона делает деятельность российских ЖНК более эффективной по сравнению с немецкими ССК, т.к. не требует продажи квартиры на аукционе, как объекта залога в немецкой модели, что существенно экономит время и деньги, т.к. в ЖНК квартира просто передается в возмездное пользование на период выкупа другому члену ЖНК.

Кстати, именно это последнее обстоятельство придает финансовой модели ЖНК исключительную финансовую устойчивость, поскольку подавляющая часть его активов всегда будет представлена квартирами, находящимися на балансе ЖНК, а заселившиеся в них его члены до момента полной расплаты не могут с этими квартирами ничего сделать (т.к. не имеют права распоряжения квартирой как собственным имуществом).

Помимо этого, ФЗ «О ЖНК» предусматривает соблюдение ЖНК целой группы финансовых лимитов и нормативов финансовой устойчивости (последних

в законе приведено 7). Соблюдение этих лимитов и нормативов на основе предоставляемой ЖНК отчетности и проводимых проверок контролирует ФСФР.

Важно представить, насколько мощным финансовым институтом могут стать ЖНК. Так, в условиях Москвы 50 членов ЖНК (т.е. минимум по закону) в течение одного месяца, по предварительным расчетам, вносят в его паевой фонд 90 тыс. долл., соответственно, при 5000 членов ЖНК (максимум по закону) этот взнос в месяц составит уже 9 млн. долл., а суммарный годовой финансовый поток составит уже 108 млн. долл.

Учитывая столь значительную потенциальную финансовую мощь ЖНК, необходимо уже в самом начале процесса их массового учреждения создать предельно выверенную и отточенную технологическую базу их функционирования в виде исчерпывающей системы стандартов и регламентов деятельности ЖНК, с соблюдением общей направленности на обеспечение их безусловной финансовой устойчивости и защиты прав членов кооперативов.

В настоящее время рабочей группой экспертов некоммерческого партнерства «Национальный центр развития системы жилищных накопительных кооперативов» такая система стандартов и регламентов их деятельности подготовлена к распространению. При этом своей целью данное некоммерческое партнерство ставит инициирование волны интереса граждан к организации деятельности ЖНК.

В дальнейшем, после вступления в силу федерального закона «О саморегулируемых организациях» НП «НЦРС ЖНК» планирует трансформироваться в саморегулируемую организацию жилищных накопительных кооперативов (создание СРО ЖНК предусмотрено ФЗ «О ЖНК»). В настоящее время НП «НЦРС ЖНК» подготовило к реализации «Стратегию развития федеральной системы жилищных накопительных кооперативов», сопоставимую по своему масштабу с программой развития ипотеки (о чем свидетельствует опыт Казахстана).

VI Международный конгресс по строительству «IBC-2006», конференция «Механизмы долгосрочного жилищного финансирования в рамках реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2006-2010 гг.»