**Программа жилстройсбережений Республики Башкортостан**

В Республике Башкортостан с апреля 2014 года работает программа жилищных строительных сбережений. На уровне региона принято постановление Правительства Республики Башкортостан, утвердившее порядок реализации мероприятий в рамках программы.

В банках-партнерах (ПАО Сбербанк и ПАО «БАНК УРАЛСИБ») граждане осуществляют накопления сроком от 3 до 6 лет под 1-2% годовых, на их ежемесячные взносы выплачивается субсидия (премия) из бюджета Республики Башкортостан в размере 30%, но не более 3 тысяч рублей в месяц (ежегодно на эти цели в республиканском бюджете заложена сумма в размере 235,6 млн рублей). По окончании накопления участники программы получают жилищный кредит по пониженной процентной ставке – 7% годовых (для осуществлявших накопления в течение 6 лет – 6% годовых). Срок кредита – полтора срока накопления средств во вкладе. Участнику программы предоставляется ипотечный кредит с учетом его платежеспособности, исходя из суммы накопленных им средств с учетом периодичности и размеров ежемесячных взносов (при равномерном внесении ежемесячных взносов во вклад сумма кредита с пониженной процентной ставкой будет примерно равна сумме накоплений во вкладе участника). При наличии потребности в дополнительных средствах для покупки/постройки жилья участник может обратиться в банк с заявлением на оформление дополнительного кредита на недостающую сумму по текущей рыночной ставке банка. Если участник не располагает достаточным уровнем дохода для того, чтобы получить основной и/или дополнительный кредит, допускается включение в число созаемщиков родственников или иных лиц, имеющих официальный доход. Перечень сделок (обязательств), по которым участник вправе направить средства достаточно широк – это договор купли-продажи, договор долевого участия в строительстве, договор на предоставление жилищного (ипотечного жилищного) кредита, договор подряда на строительство индивидуального жилого дома либо на участие в обязательствах жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах. Объектом приобретения могут быть также доли в жилых домах, квартирах, комнатах, земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

Через три года после старта, к моменту начала кредитного этапа программы, в ней принимали участие свыше 7000 человек. В настоящий момент более 700 участников уже улучшили свои жилищные условия, еще порядка 300 закончивших накопления – получили одобрение от банков на получение ипотечного кредита под 7% годовых и находятся в стадии подбора жилья.

Необходимо отметить, что любая расходная операция по накопительному вкладу приводит к исключению из программы жилстройсбережений, возврату начисленных государственных премий в бюджет, потере права получения ипотечного кредита по льготной ставке и возврату накопленной суммы вклада гражданину с начислением банком только 0,01% годовых. Таким образом, система мотивации делает накопительный вклад для граждан практически «безотзывным», расторжение которого (особенно, если накопление осуществлялось уже год и более) осуществляется участниками программы только при действительно серьезных жизненных и финансовых обстоятельствах.

Программа жилстройсбережений, представляя собой региональную ипотечно-накопительную систему, является одним из прямых инструментов выполнения Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах Российской Федерации на период до 2024 года».

Обозначенные в Указе Президента цели по обеспечению доступным жильем семей со средним достатком за счет полуторакратного наращивания объемов жилищного строительства и дальнейшего снижения ипотечной ставки требуют прорывного роста как предложения жилья, так и платежеспособного спроса на него на фоне снижающихся реальных доходов населения. Работая еще над реализацией предыдущих «майских» указов в части повышения доступности жилищного кредитования для населения с невысоким уровнем доходов, ряд субъектов начали прорабатывать в «пилотных» режимах различные варианты формирования региональных ипотечно-накопительных систем с государственной поддержкой (подпункт "б" пункта 2 Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600, а также положения Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2014 года № 2242-р и ранее действовавшей ипотечной Стратегии-2030). Такая работа по внедрению локальных ипотечно-накопительных программ, например, в Краснодарском крае и Республике Башкортостан, уже позволила обеспечить ипотечную ставку на уровне 6-7% годовых.

Распространение наработанного опыта на региональных и общефедеральном уровнях позволит обеспечить стабильно низкие ипотечные ставки для населения (неизменные даже при возможном росте рыночных ставок в будущем). Также долгосрочный характер жилищных накоплений позволяет эффективно увязывать ипотечно-накопительную программу с проектами массового строительства жилья в рамках комплексного освоения территорий (значительный опыт в этом направлении с 2003 года достигнут в Республике Казахстан, в ряде субъектов нашей страны также имеются отельные наработки в этом направлении). Кроме того, стимулирование (премирование) накоплений граждан со стороны государства является гораздо более эффективной с экономической точки зрения по сравнению с традиционными видами субсидирования первоначального взноса и/или части процентной ставки по ипотечным кредитам населения. Так, например, в Республике Башкортостан обеспечена беспрецедентная, по сравнению с ранее действовавшими программами субсидирования первоначального взноса или процентной ставки отдача, от бюджетной поддержки – на 1 рубль средств республиканского бюджета привлечено более 16 рублей внебюджетных средств (накопления населения и банковские кредиты). Из 1044 млн рублей, поступивших на жилищно-строительный рынок республики по программе ЖСС на сегодняшний день, средства бюджетных премий составили только 5,8% (61 млн рублей).

Опыт работы Республики Башкортостан, Краснодарского края показывает, что эволюционный, поступательный подход к регулированию жилищных накопительных вкладов является наиболее целесообразным. В Республике Башкортостан накопился большой практический материал, который, надеемся, представляет интерес для разработчиков законопроекта, так как система жилстройсбережений очень близка по своей сути к описываемым в нем безотзывным жилищным накопительным вкладам.

В ходе реализации нашей программы был выявлен ряд правовых проблем:

1. Бюджетная субсидия, получаемая гражданином, может быть отнесена к доходам, подлежащим налогообложению, так как в Налоговом кодексе Российской Федерации отсутствует однозначная формулировка, освобождающая от налогообложения получение гражданами бюджетных субсидий (премий) по жилищным накоплениям.

Считаем целесообразным внести соответствующие изменения в п. 36 ст. 217 Налогового кодекса Российской Федерации.

1. Имеют место ситуации, когда после окончания периода накопления и выхода на кредитный этап кредитная организация не выдает гражданину ипотечный кредит в силу достижения определенного (выше пенсионного) возраста или потери работы. Указанные ограничения должны быть учтены при принятии законопроекта, гражданин должен заранее понимать, что в силу ряда причин он не сможет получить ипотечный кредит в банке.
2. Также имеют место случаи списания средств по исполнительным документам со счетов граждан в кредитной организации, в том числе со счетов, на которые перечисляются суммы адресной государственной поддержки (премий) участникам программы жилстройсбережений. Кредитные организации, в силу действующего законодательства, обязаны сообщать Службе судебных приставов о всех счетах гражданина, при этом, даже если на счет гражданина поступают целевые бюджетные денежные средства, они не защищены от списания. В результате списания денежных средств участник может быть исключен из программы и происходит нецелевое расходование бюджетных средств.

Представляется целесообразным отнести данные выплаты к видам дохода физического лица, на которые не может быть обращено взыскание, путем внесения соответствующего дополнения в статью 101 Федерального закона «Об исполнительном производстве».

1. С учетом прямой взаимосвязи между целевыми накопительными вкладами и выдаваемыми долгосрочными жилищными кредитами в рамках ипотечно-накопительных программ представляется актуальным придание таким накопительным вкладам статуса безотзывного депозита. При этом, с точки зрения социальной справедливости, целесообразно определить механизмы, позволяющие гражданам, оказавшимся в трудных жизненных ситуациях снять денежные средства с безотзывного вклада досрочно. Например, установить возможность снятия средств через 6 месяцев после подачи в банк соответствующего заявления и/или уплаты штрафа (выплачиваемого из тела вклада). Также целесообразно предусмотреть возможность получения ипотечного кредита досрочно (до окончания установленного срока накопительного вклада), но по более высокой процентной ставке, как это реализовано в виде предварительных и промежуточных кредитов в строительно-сберегательных системах европейских стран и Республики Казахстан. Кроме того, как отмечается в пояснительной записке к законопроекту, банки могут выдавать потребительские кредиты под залог безотзывных вкладов. Основные положения вышеуказанных механизмы также разумно предусмотреть в тексте законопроекта.

Для развития ипотечно-накопительной системы на межрегиональном и общефедеральном уровне необходимо формирование не только правового, но и организационного поля. Практические наработки реализации ипотечно-накопительных программ в Краснодарском крае и Республики Башкортостан легли в основу проекта Стандарта взаимодействия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, кредитных организаций и реального сектора экономики по формированию и развитию региональных ипотечно-накопительных систем. Считаем целесообразным доработать указанный Стандарт на базе Ассоциации банков России с привлечением представителей банковского сообщества, органов государственной власти, представителей общественных и научных организаций, и рекомендовать его для использования в регионах России.

Также считаем возможным рассмотреть вариант внедрения финансового инструмента безотзывных вкладов в рамках регулятивной «песочницы», о запуске работы которой для финтех-проектов 22 апреля 2018 года заявил Центральный банк Российской Федерации. Это позволит внедрять новый продукт в последовательности взаимосвязанных мероприятий, снизить правовую неопределенность и юридические риски для участников ипотечно-накопительной системы.

В сегодняшнем российском правовом поле банки вполне могут выполнять прием долгосрочных накопительных вкладов с последующей выдачей вкладчикам кредитов на цели приобретения жилья. Опыт ОТП Банка, ВТБ24, МДМ Банка – тому подтверждение. Вместе с тем, статистика по таким продуктам весьма скромная. И просто принятие нормы о безотзывных вкладах может не дать необходимого результата, став невостребованным кредитными организациями инструментом.

Очевидно, что наиболее эффективным является стимулирование долгосрочных накоплений граждан посредством выплаты бюджетных премий в зависимости от суммы и динамики накопления. Система премирования создает эффект мультипликатора, многократно увеличивая объем внебюджетных инвестиций в жилищно-строительную сферу на каждую единицу вложенных бюджетных средств. Это означает, что на каждый выделенный для премирования миллион бюджетных средств удается привлечь в систему в разы большее количество семей, чем при использовании этого миллиона на традиционное субсидирование, прямое льготное кредитование или покрытие части процентной ставки по кредитам граждан, а также в разы увеличить объем собственных средств населения, привлекаемых в ипотечно-накопительную систему.

Таким образом необходимо выстроить понятный механизм последовательных действий, для вовлечения в систему ипотечно-накопительной системы новых регионов. Рассматриваемые нормы федерального законодательства о безотзывных вкладах в совокупности с упомянутым выше Стандартом позволят, опираясь на опыт работы пилотных проектов в Краснодарском крае и Республике Башкортостан привлечь к участию новые регионы и новые кредитные организации.