

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 17.10.2023 17:44
№461846-8; 1.1

14 октября 2023 г.

№ 8/К

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу от имени авторов на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Приложение:

1. Текст законопроекта на 10 л.
2. Пояснительная записка к законопроекту на 5 л.
3. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту на 1 л.
4. Перечень федеральных законов, подлежащих принятию, изменению, приостановлению или признанию утратившими силу в связи с принятием законопроекта, на 1 л.
5. Копии текста и материалов к нему на магнитном носителе

Депутат Государственной Думы

А.Г.Аксаков

Вносится депутатом
Государственной Думы
А.Г.Аксаковым,
сенатором Российской
Федерации Н.А.Журавлевым

Проект *№ 461846-8*

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О стимулировании жилищных сбережений граждан
и внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации**

Статья 1

Федеральный закон «О банках и банковской деятельности»
(в редакции Федерального закона от 3 февраля 1996 года № 17-ФЗ)
(Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета
РСФСР, 1990, № 27, ст. 357; Собрание законодательства Российской
Федерации, 1996, № 6, ст. 492) дополнить статьей 36³ следующего
содержания:

«Статья 36³. Договор жилищных сбережений

По договору жилищных сбережений кредитная организация обязуется принимать поступающие от вкладчика денежные средства, либо денежные средства, поступающие в пользу вкладчика от третьего лица, выплачивать проценты на них, а также возратить вкладчику сумму сбережений (денежные средства и проценты на них) путем направления ее по распоряжению вкладчика на оплату приобретаемого жилого помещения или финансирования участия вкладчика в долевом строительстве, индивидуальном жилищном строительстве (далее при совместном упоминании - улучшение жилищных условий). Вкладчиком по договору жилищных сбережений может являться только физическое лицо. Срок договора жилищных сбережений не может быть менее одного года.

В период действия договора жилищных сбережений при обращении вкладчика кредитная организация обязана заключить с ним договор кредита (ипотечного кредита) на цели, указанные в части первой настоящей статьи, на необходимую для оплаты улучшения жилищных условий вкладчика сумму, превышающую размер сбережений по договору жилищных сбережений. Обращение вкладчика в кредитную организацию в период действия договора жилищных сбережений в целях заключения с ним договор кредита (ипотечного кредита) является правом такого вкладчика. Такой договор кредита (ипотечного кредита) не является публичным

договором. Условия кредитования вкладчика могут быть предусмотрены в договоре жилищных сбережений.

До предоставления кредита (ипотечного кредита), предусмотренного условиями кредитования, содержащимися в договоре жилищных сбережений, вкладчик вправе отказаться от получения такого кредита и требовать от кредитной организации направления суммы денежных средств в размере сбережений по договору жилищных сбережений, а также процентов, начисленных в соответствии с частью пятой настоящей статьи, в иную кредитную организацию в целях уплаты первоначального взноса и (или) погашения основного долга и уплаты процентов по договору кредита (ипотечного кредита), заключенному в целях, указанных в части первой настоящей статьи.

Кредитная организация вправе отказаться от заключения с вкладчиком договора кредита (ипотечного кредита) либо отказаться от предоставления предусмотренного договором кредита (ипотечного кредита) по следующим основаниям:

1) наличие у кредитной организации информации о просроченной задолженности вкладчика, имевшей место в течение одного года, предшествующего дате обращения вкладчика в кредитную организацию в целях заключения с ним договора ипотечного кредита (дате предоставления предусмотренного договором кредита (ипотечного кредита),

длительностью более 30 календарных дней, сумма которой составляет 30 000 рублей и более, если такая информация подтверждается сведениями, содержащимися в кредитном отчете;

2) возбуждение в отношении вкладчика исполнительного производства, если сумма задолженности по исполнительному документу (исполнительным документам) на дату обращения вкладчика в кредитную организацию в целях заключения с ним договора кредита (ипотечного кредита) (дату предоставления предусмотренного договором кредита (ипотечного кредита) составляет 30 000 рублей и более;

3) возбуждение производства по делу о банкротстве вкладчика, которое на дату обращения вкладчика в кредитную организацию в целях заключения с ним договора кредита (ипотечного кредита) (дату предоставления предусмотренного договором кредита (ипотечного кредита) не было прекращено;

4) нахождение вкладчика в перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, или в перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к распространению оружия массового уничтожения, либо если в отношении вкладчика на дату обращения вкладчика в кредитную организацию в целях заключения с ним договора кредита (ипотечного

кредита) (дату предоставления предусмотренного договором кредита (ипотечного кредита) имеются достаточные основания подозревать его причастность к террористической деятельности в соответствии с Федеральным законом от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;

5) наличие у кредитной организации информации о превышении значения показателя долговой нагрузки заемщика, указанного в части 5 статьи 5¹ Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», на дату обращения вкладчика в кредитную организацию в целях заключения с ним договора кредита (ипотечного кредита) (дату предоставления предусмотренного договором кредита (ипотечного кредита));

б) несоответствие вкладчика и (или) имущества, предоставляемого им в обеспечение исполнения обязательств по договору кредита (ипотечного кредита), требованиям, предусмотренным в договоре жилищных сбережений (при наличии таких требований в договоре жилищных сбережений), на дату обращения вкладчика в кредитную организацию в целях заключения с ним договора кредита (ипотечного кредита) (дату предоставления предусмотренного договором кредита (ипотечного кредита));

7) несоблюдение условий, при наступлении которых в соответствии с договором жилищных сбережений у вкладчика в период действия договора жилищных сбережений возникает право на обращение в кредитную организацию в целях заключения договора кредита (ипотечного кредита) или предоставления кредита (ипотечного кредита) (при наличии таких условий в договоре жилищных сбережений).

Проценты по договору жилищных сбережений начисляются ежегодно и увеличивают сумму вклада, на которую начисляются проценты. Указанные проценты выплачиваются в конце срока действия договора либо при направлении денежных средств на оплату улучшения жилищных условий вкладчика (в том числе при направлении в иную кредитную организацию в целях уплаты первоначального взноса и (или) погашения основного долга и уплаты процентов по договору кредита (ипотечного кредита), заключенному в целях, указанных в части первой настоящей статьи) в соответствии с условиями договора жилищных сбережений.

В случае если при прекращении (в том числе досрочном) договора жилищных сбережений по требованию вкладчика денежные средства не направлены на оплату улучшения жилищных условий вкладчика в соответствии с частью первой настоящей статьи, в том числе не направлены иной кредитной организации в целях уплаты первоначального взноса и (или) погашения основного долга и уплаты процентов по договору кредита

(ипотечного кредита), заключенному в целях, указанных в части первой настоящей статьи, проценты по вкладу выплачиваются в размере, соответствующем размеру процентов по вкладам до востребования.

К отношениям сторон по договору жилищных сбережений применяются правила законодательства о порядке информирования физических лиц об условиях заключаемых договоров банковского вклада, а также правила гражданского законодательства о договоре банковского вклада с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.».

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 52, ст. 5029) следующие изменения:

1) в пунктах 2 и 4 статьи 2 слова «договора банковского вклада или договора банковского счета» заменить словами «договора банковского вклада, договора банковского счета или договора жилищных сбережений»;

2) часть 3 статьи 11 после слов «предусмотренных статьей 13¹⁰ настоящего Федерального закона,» дополнить словами «вкладов, размещенных на основании договора жилищных сбережений»;

3) в статье 13³:

а) в абзаце первом части 1 слова «и 13¹⁰» заменить словами «13¹⁰ и 13¹⁰⁻¹»;

б) в части 4 слова «и 13¹⁰» заменить словами «13¹⁰ и 13¹⁰⁻¹»;

4) дополнить статьей 13¹⁰⁻¹ следующего содержания:

«Статья 13¹⁰⁻¹. Особенности страхования денежных средств, размещенных на основании договора жилищных сбережений

1. Возмещение по вкладу, размещенному на основании договора жилищных сбережений, выплачивается вкладчику в размере 100 процентов суммы вклада на день наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей.

2. Выплата возмещения по вкладу, размещенному на основании договора жилищных сбережений, осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на вклад, открытый в другом банке на основании договора жилищных сбережений. При обращении в Агентство с требованием о выплате возмещения по вкладу, размещенному на основании договора жилищных сбережений, наряду с документами, указанными в части 4 статьи 10 настоящего Федерального закона, представляется копия договора жилищных сбережений, заключенного с другим банком.

3. Размер возмещения по вкладу, размещенному на основании договора жилищных сбережений, рассчитывается на день наступления страхового случая, и выплачивается отдельно от возмещения по иным

вкладам с учетом положения части 3 статьи 11 настоящего Федерального закона.

4. Если вкладчик имеет несколько вкладов, размещенных на основании договора жилищных сбережений, в одном банке, суммарный размер обязательств которого по таким вкладам превышает 10 млн. рублей, возмещение выплачивается по каждому из этих вкладов пропорционально их размерам, но в совокупности не более 10 млн. рублей.

5. Денежные средства, размещенные на основании договора жилищных сбережений, подлежат страхованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, в период со дня их размещения в банке до истечения трех месяцев с даты истечения срока возврата клиенту суммы вклада.

6. Выплата возмещения по вкладу, размещенному на основании договора жилищных сбережений, производится Агентством в течение одного месяца со дня представления вкладчиком в Агентство заявления, предусмотренного пунктом 1 части 4 статьи 10 настоящего Федерального закона.»;

5) в статье 13¹¹:

а) в абзаце первом части 6 слова «и 13¹⁰» заменить словами «13¹⁰ и 13¹⁰⁻¹»;

б) в части 8 слова «и 13¹⁰» заменить словами «13¹⁰ и 13¹⁰⁻¹».

Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned in the lower right quadrant of the page.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Проект федерального закона «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) направлен на реализацию подпункта «а» пункта 5 перечня поручений Президента Российской Федерации по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 21.02.2023 № Пр-528, согласно которому Правительству Российской Федерации совместно с Банком России поручено обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, необходимых для запуска программы долгосрочных сбережений граждан.

Законопроект предусматривает введение в оборот договора жилищных сбережений. По договору жилищных сбережений кредитная организация обязуется принимать поступающие от вкладчика денежные средства, либо денежные средства, поступающие в пользу вкладчика от третьего лица, выплачивать проценты на них, а также возратить вкладчику сумму сбережений (денежные средства и проценты на них) путем направления ее по распоряжению вкладчика на оплату приобретаемого жилого помещения или финансирования участия вкладчика в долевом строительстве, индивидуальном жилищном строительстве (далее при совместном упоминании – улучшение жилищных условий).

В период действия договора жилищных сбережений вкладчик вправе обратиться в кредитную организацию в целях заключения договора кредита для целей улучшения жилищных условий на необходимую для оплаты улучшения жилищных условий вкладчика сумму, превышающую размер сбережений по договору жилищных сбережений. В случае заключения договора кредита размер первоначального взноса участника программы

жилищных сбережений, как представляется, может составлять 50% и более, что существенно повышает качество кредита и способствует снижению процентной ставки.

Договор жилищных сбережений может быть отнесен к смешанным договорам (п. 3 ст. 421 ГК РФ), в нем содержатся элементы договора вклада (ст. 837 ГК РФ) и предварительного договора о предоставлении целевого кредита на улучшение жилищных условий (ст. 429 ГК РФ). Аналогичные договоры, в частности, получили закрепление в законодательстве Германии, Австрии, Франции, Испании, Польши, Венгрии, Чехии и других стран.

Запуск системы жилищных сбережений является механизмом обеспечения «выращивания» ипотечных заемщиков. В рамках нее гражданин сможет накапливать средства для первоначального взноса по договору кредита, что позволит сформировать прогнозируемый будущий спрос на ипотечные банковские продукты.

Механизм жилищных сбережений позволит максимально широко вовлечь население в реализацию жилищных программ при одновременном формировании отложенного спроса на жилую недвижимость со стороны граждан.

Экономическое значение использования жилищных сбережений в программах обеспечения граждан жильем, в частности, состоит в следующем:

- создается надежный «банковский» механизм аккумулирования и сбережения сбережений (первичных взносов) на приобретение жилья;
- значительно возрастает доля сбережений граждан, что способствует замедлению темпов инфляции;
- длительный срок сбережений позволяет кредитным организациям лучше оценить платежеспособность будущих заемщиков и значительно повысить качество предоставляемых кредитов;
- накапливаемый банковским сектором инвестиционный ресурс используется в целях ускоренного развития строительного сектора, для

банковской системы долгосрочные жилищные сбережения граждан являются источником длинных пассивов;

- искореняются иждивенческие настроения, основанные на ожидании предоставления жилья на безвозмездной основе или беспроцентного кредита (без каких-либо усилий либо целенаправленных действий со стороны гражданина).

Законопроект предусматривает отдельное страхование денежных средств граждан по вкладу, размещенному на основании договора жилищных сбережений, и по иным вкладам клиента в том же банке. Таким образом, вне зависимости от размера остатка средства на иных счетах средства участника жилищно-сберегательной программы будут застрахованы.

В законодательстве ряда стран предусмотрена также государственная поддержка вкладчиков по договорам, аналогичным договорам жилищных сбережений, которая осуществляется путем перечисления целевых субсидий на банковские счета последних. Тем самым государство создает макроэкономические условия для стимулирования сбережений граждан, увеличения кредитного потенциала банковской системы, снижения инфляции, решения жилищной проблемы.

Законопроект не предусматривает прямой поддержки вкладчиков за счет средств федерального бюджета или бюджетов субъектов Российской Федерации. В рамках вводимой законопроектом жилищно-сберегательной программы возможна реализация региональных программ поддержки жилищных сбережений, что 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 Российской Федерации 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 над реализацией «майских» указов в части повышения доступности жилищного кредитования для населения с невысоким уровнем доходов, ряд субъектов Российской Федерации уже начали прорабатывать в «пилотных» режимах различные варианты формирования региональных ипотечно-накопительных систем с государственной поддержкой (подпункт «б» пункта 2 Указа Президента Российской Федерации 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, позволила обеспечить ипотечную ставку по ипотечным кредитам на уровне 6 - 7% годовых.

Распространение наработанного опыта на региональных и федеральном уровнях позволит обеспечить стабильно низкие ипотечные ставки для населения (неизменные даже при возможном росте рыночных ставок в будущем). Долгосрочный характер жилищных сбережений 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 Российской Федерации также имеются отдельные наработки в этом направлении). Кроме того, стимулирование (премирование) сбережений граждан со стороны государства является гораздо более эффективной мерой 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 отсрочка от бюджетной

поддержки: на 1 рубль средств республиканского бюджета привлечено более 16 рублей внебюджетных средств (сбережения населения и банковские кредиты). В случае субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам мультипликатор бюджетной поддержки значительно ниже и находится в диапазоне от 5 до 10 единиц в зависимости от срока субсидирования.

Реализация региональных программ поддержки жилищных сбережений выявила ряд правовых проблем, которые призван устранить законопроект.

В частности, имеют место ситуации, когда после окончания периода сбережения и выхода на кредитный этап кредитная организация отказывает гражданину в выдаче ипотечного кредита по причине существенного ухудшения его материального положения. Указанные ограничения установлены в законодательстве, гражданин должен заранее понимать, что в силу определенных причин не сможет получить кредит.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Введение в действие проекта федерального закона «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) не приведет к увеличению расходов бюджетной системы. Субъекты Российской Федерации в рамках мер по организационному и финансовому обеспечению развития жилищного строительства и кредитования, накопления денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, а также иных мер социальной поддержки населения могут реализовать программы поддержки жилищных сбережений. Законами субъектов Федерации на очередной финансовый год и на плановый период могут быть предусмотрены социальные выплаты гражданам Российской Федерации, заключающим договоры жилищных сбережений с целью приобретения жилого помещения, финансирования участия в долевом строительстве, индивидуального жилищного строительства или иного улучшения жилищных условий, в том числе гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, located in the lower right quadrant of the page.

ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует принятия, изменения, приостановления или признания утратившими силу иных федеральных законов.

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more prominent than the other, located in the lower right quadrant of the page.