

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКИХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

In article questions of attraction in bank sphere of temporarily free money resources of the population, necessity of enforcement of trust of investors to a banking system are considered; formation of financial opportunities of the population for economic target accumulation of monetary resources; structures, maintenances, features and the mechanism of system implementation of building savings of citizens for the purpose their further crediting in a system of ASB "Belarusbank" for purchase (construction) or reconstruction of objects of the real estate in dynamically developing market of habitation. Division of the program into the savings-payment and credit time periods systematize and concretize sequence of stages of accumulation, the savings and the subsequent payment of a part of cost of housing object as own money savings, and by means of the conclusion of the credit contract within the framework of the program with detailed conditions and order of granting by bank of credits. The illustrated estimation of appeal of the system shows economic feasibility and availability of the credit within the framework of system in comparison with the credit in accordance with general practice.

Введение. В основе финансовых отношений между гражданами и государственными учреждениями; в частности кредитно-банковскими учреждениями, приоритетное значение отдается нескольким основным направлениям: доверительности, материальной заинтересованности и обеспечения гарантированных условий совершения (осуществления) финансовых операций. Каждое из этих направлений имеет право на самостоятельное существование, но только в совокупности они создают все необходимые предпосылки для стабильной и обоудовыгодной атмосферы не только сохранения, но и приумножения сбережений населения. Увеличение или уменьшение финансовых потоков, связанных с физическими лицами в рамках банковской системы, зачастую свидетельствуют о тех или иных тенденциях, возникающих как стихийное проявление общественного сознания.

Необходимость управления финансовыми потоками присуща любым ситуациям – как отрицательным, так и положительным. Постоянно меняющееся экономическое состояние любого государства вынуждает его реагировать на происходящие социально-экономические процессы. Растущий в последние годы жизненный уровень граждан не стал исключением и для граждан Республики Беларусь. Устойчивый рост объема депозитных средств в системе АСБ «Беларусбанк», с одной стороны, и рост цен на недвижимость – с другой, привели к необходимости создать условия для предоставления банковских услуг для возможности денежных накоплений с последующей их реализацией в недвижимость (строительство, покупка или реконструкция).

Обсуждение и результаты. Для реализации данных целей с 1 июля 2006 года филиалы АСБ «Беларусбанк» по всей республике приступили к приему денежных средств во

вклады в рамках Системы строительных сбережений.

Участником Системы строительных сбережений в АСБ «Беларусбанк» может стать любое дееспособное физическое лицо (гражданин Республики Беларусь, иностранный гражданин и лицо без гражданства), прописанное в Республике Беларусь, имеющее постоянный источник дохода и вступившее в программу путем заключения договора жилищных сбережений. Для расширения временного спектра АСБ предлагает несколько вариантов плановых накоплений личных сбережений, которые могут выбирать клиенты банка с учетом своих финансовых и прочих возможностей и предпочтений (таблица).

Программа состоит из двух временных периодов: *сберегательно-платежного* и *кредитного*.

Сберегательно-платежный период состоит из двух последовательных этапов:

Сберегательный этап соответствует договорному сроку сберегательного этапа в случаях, когда договорный срок сберегательного этапа:

– равен или меньше базового срока сберегательного этапа, в течение всего сберегательного этапа возможно пополнение вкладного счета;

– больше базового срока сберегательного этапа, пополнение вкладного счета в течение сберегательного этапа возможно только до дня окончания базового срока сберегательного этапа. Со дня окончания базового срока сберегательного этапа и до окончания договорного срока сберегательного этапа осуществляется только хранение и капитализация процентов по вкладному счету заявленной суммы. Хранение заявленной суммы осуществляется с целью максимального приближения фактического показателя к нормативному показателю и соответственно получения права на максимально возможную сумму кредита.

Планы накопления

Номер плана	№ 1	№ 2	№ 3
Договорной срок по- полнения	Не менее 19 месяцев, но не более 36 месяцев со дня заключения догово- ра жилищных сбережений	Не менее 31 месяца, но не более 60 месяцев со дня заключения догово- ра жилищных сбережений	Не менее 43 месяцев, но не более 84 месяцев со дня заключения догово- ра жилищных сбережений
Базовый срок сберега- тельного этапа	36 месяцев (3 года) со дня заключения догово- ра жилищных сбережений	60 месяцев (5 лет) со дня заключения догово- ра жилищных сбережений	84 месяца (7 лет) со дня заключения догово- ра жилищных сбережений
Минимально возмож- ный договорный срок сберегательного этапа	19 месяцев со дня заключения догово- ра жилищных сбережений	31 месяц со дня заключения догово- ра жилищных сбережений	43 месяца со дня заключения догово- ра жилищных сбережений
Максимально возмож- ный договорный срок сберегательного этапа	55 месяцев со дня заключения догово- ра жилищных сбережений	91 месяц со дня заключения догово- ра жилищных сбережений	127 месяцев со дня заключения догово- ра жилищных сбережений
Нормативный показа- тель	18,5 месяца	30,5 месяца	42,5 месяца

Платежный этап начинается со дня окончания договорного срока сберегательного этапа. В течение данного этапа участник осуществляет перечисление безналичным путем всех денежных средств с вклада на цели строительства или приобретения жилья, строящегося или приобретаемого в рамках программы.

После окончания сберегательного этапа банк предоставляет участнику возможность заключить *кредитный договор* на строительство или приобретение жилья на условиях программы.

Первый платеж за счет кредитных средств производится после окончания сберегательно-платежного периода.

Со дня первого платежа за счет кредитных средств начинается кредитный период программы, который заканчивается в день полного исполнения участником обязательств по кредитному договору.

Разница между процентной ставкой по кредиту и вкладному счету величина постоянная и не изменяется до окончания кредитного периода участника.

Условия сберегательно-платежного периода. В рамках договора жилищных сбережений участнику открывается вкладной счет на условиях срочного банковского вклада «Жилищно-накопительный».

После ознакомления участника с условиями программы участник самостоятельно:

- определяет размер заявленной суммы, которую планирует накопить на вкладном счете до окончания договорного срока по-
полнения;

- выбирает один из трех предлагаемых планов накопления;

- определяет договорный срок сберегательного этапа с учетом следующего:

Первоначальный договорный срок сберегательного этапа (срок, указываемый при первоначальном заключении договора жилищных сбережений) должен быть равен базовому сроку сберегательного этапа, установленному планом накопления, который выбрал участник.

В дальнейшем договорный срок сберегательного этапа может быть изменен участником в пределах от минимально возможного до максимально возможного договорного срока сберегательного этапа в рамках плана накопления, выбранного участником. При этом новый договорный срок сберегательного этапа не может быть меньше фактически сложившегося срока сберегательного этапа на момент изменения и должен быть только в целых месяцах.

Уменьшение либо увеличение договорного срока сберегательного этапа оформляется дополнительным соглашением, количество которых не регламентируется.

Изменение заявленной суммы возможно только до дня окончания договорного срока по-
полнения.

Исходя из заявленной суммы, участнику составляется рекомендуемый график, который не является обязательной линией поведения для участника, а выполняет информационную функцию для выбора участником наиболее оптимальной линии накопления заявленной суммы.

В случае, если участник ко дню окончания договорного срока пополнения:

– накопил на вкладном счете денежных средств сверх заявленной суммы, зафиксированной в договоре жилищных сбережений на день окончания договорного срока пополнения, заявленной суммой считается фактически накопленная ко дню окончания договорного срока пополнения сумма денежных средств и пропорционально увеличивается предварительная сумма кредита, на которую вправе претендовать участник;

– не накопил заявленную сумму до дня истечения базового срока сберегательного этапа, заявленной суммой считается фактически накопленная часть заявленной суммы и пропорционально уменьшается предварительная сумма кредита, на которую вправе претендовать участник.

При переходе участника с одного плана накопления на другой участник заключает новый договор жилищных сбережений, при этом история предыдущего договора жилищных сбережений не учитывается в рамках нового плана накопления, а начинается с даты открытия нового вкладного счета.

Возможность заключить кредитный договор в рамках программы для участника наступает по окончании договорного срока сберегательного этапа в случае:

– если договорный срок сберегательного этапа меньше базового срока сберегательного этапа выбранного плана накопления, то возможность заключить кредитный договор наступает, если фактический показатель средневзвешенного срока хранения сберегаемого рубля равен или больше нормативного показателя соответствующего плана накопления. Если в указанном случае фактический показатель меньше нормативного показателя, для получения возможности заключить кредитный договор участнику необходимо увеличить договорный срок сберегательного этапа до достижения нормативного показателя либо до дня истечения базового срока сберегательного этапа выбранного плана накопления;

– если договорный срок сберегательного этапа равен или больше базового срока сберегательного этапа выбранного плана накопления, а фактический показатель меньше нормативного показателя выбранного плана накопления, участник имеет возможность заключить кредитный договор на сумму кредита, рассчитанную в соответствии с методикой оценки сберегательного этапа и суммы кредита, или продолжить хранение денежных средств в пределах до максимально возможного договорного срока сберегательного этапа с целью максимального приближения к значению нормативного показателя;

– если не позднее одного года со дня окончания договорного срока сберегательного

этапа участник предоставил в банк по месту ведения вкладного счета заключенный от своего имени договор на строительство (приобретение) жилья, а участник, осуществляющий строительство индивидуального дома собственными силами, – заявление о строительстве дома для заключения кредитного договора в рамках программы и осуществления безналичных перечислений с вкладного счета.

Право участника воспользоваться суммой кредита наступает по окончании сберегательно-платежного периода программы.

Первый платеж за счет кредитных средств, предоставленных участнику в рамках программы, производится после полного использования на цели строительства жилья всех денежных средств с вкладного счета.

Выбывание из числа участников происходит:

– в случае совершения по вкладному счету любой расходной операции или перечислением денежных средств в безналичном порядке на цели, не связанные с приобретением или строительством жилья в рамках программы;

– по истечении одного года со дня окончания договорного срока сберегательного этапа участник не предоставил в банк по месту ведения вкладного счета заключенный от своего имени договор на строительство либо приобретение жилья;

– в случае, если участник не может представить все необходимые документы для получения кредита либо отказывается от получения кредита.

В рамках программы все денежные средства с вкладного счета должны быть использованы в безналичном порядке на цели приобретения или строительства жилья на территории Республики Беларусь.

Условия и порядок выдачи кредитов. Право на получение кредита возникает после выполнения участником условий договора жилищных сбережений по окончании сберегательного этапа, в течение которого осуществляется накопление и хранение денежных средств.

Кредиты предоставляются на срок до 20 лет в размере до 75% стоимости строительства или приобретения жилого помещения с уплатой процентов за пользование кредитом в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь плюс один процентный пункт (в настоящее время 12% годовых).

По сравнению с действующими условиями кредитования на общих основаниях для участника системы определены более привлекательные условия получения кредита. Участники системы имеют возможность накопить средства в размере 25% стоимости жилья исходя из своих финансовых возможностей, избрав наиболее оптимальный для себя график накопления (сумму и срок) и получить на недостающую сумму

для строительства (приобретения) жилья кредит в размере 75% стоимости жилого помещения на условиях, отличных от действующих:

- при соблюдении участником условий системы банк гарантирует выдачу кредита, т. е. при накоплении заявленной суммы и истечении договорного срока пополнения (к примеру, через 3 года) возникает право на получение кредита. Вместе с тем участники системы, внесшие всю заявленную сумму при заключении договора жилищных сбережений, могут претендовать на получение кредита уже через год и 7 месяцев;

- участник системы, накопив средства, при желании может передать свое право на получение кредита другому лицу;

- срок пользования кредитом увеличен до 20 лет и установлен аналогично сроку выдачи льготных кредитов на жилищное строительство;

- процентная ставка за пользование кредитом одинакова для всех участников системы, независимо от обеспеченности жильем;

- процентная ставка за пользование кредитом установлена на уровне ставки рефинансирования НБ РБ + 1 процентный пункт, что на несколько процентных пунктов ниже, чем ставка по кредитам на общих основаниях;

- уплата процентов за пользование кредитом производится равномерными взносами в период пользования кредитом независимо от нуждаемости участника системы в улучшении жилищных условий;

- участнику программы предоставляется отсрочка по уплате процентов за пользование кредитом сроком до 3-х месяцев.

Условия банковского вклада «жилищно-накопительный». Денежные средства на срочный вкладной счет принимаются в белорусских рублях. Первоначальный взнос на вкладной счет осуществляется (наличными деньгами или в безналичном порядке) в момент заключения договора жилищных сбережений.

Вкладной счет не может быть открыт на имя другого лица.

Участник и другие лица вправе пополнять вкладной счет до дня окончания договорного срока пополнения, соответствующего выбранному плану накопления.

Доход по вкладному счету выплачивается за период со дня заключения договора жилищных сбережений до дня закрытия вкладного счета с капитализацией начисленных процентов.

Совершение расходной операции в безналичном порядке на цели строительства или приобретения жилья (в рамках программы) в период со дня окончания сберегательного этапа, увеличенного на один год, не влечет за

собой перерасчет причитающегося по вкладному счету дохода по пониженной процентной ставке.

Со дня совершения расходных операций в период до дня окончания договорного срока пополнения приходные операции по вкладному счету не осуществляются (кроме капитализации начисленных процентов).

Приведенные выше условия Системы жилищного строительства, несмотря на внешнюю привлекательность и громкое название, представляет собой не что иное, как способ «связывания» временно свободных наличных денежных средств физических лиц. Анализ последних лет как первичного рынка недвижимости – строительного, так и рынка вторичного – продажа недвижимости – свидетельствует о продолжающемся ажиотажном спросе на жилье. И это притом, что еще не функционирует ипотечное кредитование. Если не вдаваться в структурные подробности рынка недвижимости – спрос-предложение однокомнатных, двух и более квартир, их удаленность от центра города и района расположения, то можно отметить общую тенденцию роста цен на квадратный метр жилой площади. Предлагаемые в настоящее время условия Системы строительных сбережений – ставка рефинансирования Национального банка по депозитам и плюс один процентный пункт по кредитным средствам, предоставляемым АСБ «Беларусбанк» жилищного строительства, не сможет по истечении обязательного срока нахождения денежных средств на банковском счете решить жилищные проблемы будущего владельца жилья. Основная причина, на наш взгляд, в том, что начисляемые в сберегательный период проценты по банковскому «жилищно-накопительному» вкладу не перекрывают опережающий рост цены квадратного метра жилья. Не прибегая к сложным дисконтированным расчетам, тем не менее, можно определить, что при ежегодном росте цен на недвижимость на 30%, базовый срок сберегательного этапа даже первого варианта (три года) увеличивает вклад лишь на треть от величины возросшей стоимости жилья. А если брать в расчет второй и третий номера планов накопления, соответственно пять и семь лет, то этот разрыв существенно увеличится не в пользу аккумулирующего на банковском «жилищно-накопительном» вкладе денежные средства клиента банка. В данной ситуации в наилучшем положении находится АСБ «Беларусбанк». Во-первых, предоставлена новая услуга как для действующих клиентов банка, так и потенциальных его клиентов. Во-вторых, у банка на период действия условий сберегательного этапа Системы жилищного строительства появляются «длинные» деньги по умеренной для банка цене. В-третьих, по окончании сберегательного этапа, исходя из условий следующего этапа – кредитного, клиент

банка поставлен в довольно жесткие условия, по которым, в случае непредоставления в течение года после окончания основного срока сберегательного этапа необходимых документов, свидетельствующих о заключении договора на строительство жилья либо на его покупку, банк не гарантирует клиенту продление условий договора до документального оформления строительства или покупки жилья. Следовательно, при стечении неблагоприятных для клиента банка обстоятельств, связанных с поиском и реализацией подходящих условий для жилищного строительства, данный вклад переходит в разряд обычных депозитных вкладов не с самыми лучшими для клиента условиями. В-четвертых, Система жилищного строительства АСБ «Беларусбанк» не выходит непосредственно за пределы внутрибанковской системы, поскольку в ней изначально нет системного «увязывания» строительного периода клиента банка с первоначальным этапом заключения жилищно-накопительного вклада. Такое положение оправдывается разновекторными интересами входящих в данную сделку участников: банка, клиента, заказчика или владельца жилищной недвижимости. Уравнять экономические интересы участников возможно только при непосредственном участии го-

сударства. Без его поддержки невозможно разработать стройную взаимосвязанную систему как регулирования рынка недвижимости, например, посредством декларирования денежных средств на строительство или покупку жилья, временного запрета на первичную продажу построенного жилья, так и нормативно-правового обеспечения финансово-экономического взаимодействия продавца и покупателя с широким внедрением и использованием ипотечного кредитования с реально обоснованными и приемлемыми для массового пользования процентными ставками, кооперативного и долевого строительства с привлечением средств субъектов хозяйствования и уменьшения на них налоговой нагрузки, дальнейшего развития строительной отрасли, привлечения иностранных инвестиций на компенсационной основе, позволяющей нивелировать доход выше ставки рефинансирования и т. п.

Заключение. Реализация вышеописанной системы строительных сбережений, возможная только в совокупности с государственной нормативно-правовой и экономической поддержкой населения в решении жилищной проблемы, позволит в дальнейшем уменьшить напряжение на рынке недвижимости в Республике Беларусь.