

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**Индикаторы финансовой устойчивости
региональных систем капитального ремонта
многоквартирных домов**

**(работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)**

Москва 2019

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Краткое описание организационно-финансовой модели региональной системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов	9
2. Оценка требований к деятельности кредитных организации с точки зрения возможности их применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора.....	16
3. Оценка требований к деятельности жилищных накопительных кооперативов с точки зрения возможности их применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора	29
4. Оценка регулирования системы контрактных строительных сбережений (на примере Германии) с точки зрения возможности применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора	39
5. Оценка регулирования системы участия в долевом строительстве многоквартирных домов с точки зрения возможности применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора	52
6. Предлагаемые индикаторы финансовой устойчивости деятельности регионального оператора капитального ремонта	62
7. Результаты модельного тестирования предлагаемых индикаторов финансовой устойчивости регионального оператора капитального ремонта	90
8. Тестовая оценка предложенных индикаторов финансовой устойчивости на примере одного из действующих региональных операторов.....	103
Заключение	118
Приложение 1. Показатели достаточности капитала банков с универсальной лицензией	122
Приложение 2. Нормативы ликвидности банка.....	124
Приложение 3. Методика расчета обобщающего результата по каждой группе показателей с целью включения в классификационные группы для оценки экономического положения банков.....	128
Приложение 4. Характеристика классификационных групп банков.....	134
Приложение 5. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов	137

Приложение 6. Закон «О жилищно-строительных сбережениях» (перевод с немецкого языка).....	139
Приложение 7. Постановление к закону «О строительно-сберегательных кассах» (перевод с немецкого языка).....	173
Приложение 8. Примеры применения авансового и промежуточного кредита в системе жилищно-строительных сбережений	192
Приложение 9. Пример расчета специализированного тарифа стройсберкасс	194

Введение

Региональные системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в настоящее время функционируют во всех субъектах Российской Федерации. Их создание началось в 2013 году после того, как Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ Жилищный кодекс Российской Федерации был дополнен разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Региональная система капитального ремонта – это правовой и организационный механизм, который должен обеспечить своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт многоквартирных домов). Предельные сроки проведения капитального ремонта многоквартирных домов определяются региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта). За проведение капитального ремонта в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта отвечают собственники помещений в многоквартирных домах или региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов (далее – региональный оператор)¹.

По данным на конец 2019 года, преобладающим способом формирования фондов капитального ремонта является уплата собственниками помещений в многоквартирных домах взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора: этот способ реализуется в 622,6 тысячах многоквартирных домов (85,8 % от общего числа многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта)².

¹ См. часть 1 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

² <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

Государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ) в соответствии с приказом Министра России³ на регулярной основе (ежеквартально) проводится сбор и анализ предоставляемых субъектами Российской Федерации сведений о ходе реализации региональных программ капитального ремонта⁴.

Анализ, проводимый Фондом ЖКХ, выявил некоторые негативные тенденции в отношении финансовой устойчивости деятельности региональных операторов в долгосрочной перспективе и предложил осуществлять мониторинг финансовой устойчивости деятельности региональных операторов. В результате в число дополнительных полномочий Фонда ЖКХ включено проведение мониторинга деятельности региональных операторов, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах⁵.

Эксперты обращают внимание на риск возникновения следующих проблем в региональных системах капитального ремонта:

- финансовая необеспеченность региональных программ капитального ремонта: объем работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, не всегда соответствует объему финансирования за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах и бюджетных источников;
- увеличение объема внутренней задолженности по фондам капитального ремонта, формируемым на счетах региональных операторов (объема средств фондов капитальных ремонтов, израсходованных на проведение капитального ремонта других

³ Приказ Министра России от 1 декабря 2016 года № 871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных приказов Министра России» (в редакции от 25 августа 2017 года №1156/пр).

⁴ <https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/godovye-otchety-fonda/>

⁵ Федеральный закон от 28 ноября 2018 г. № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»» (внесено изменение в пункт 5 части 2 статьи 4 указанного закона).

многоквартирных домов), - задолженности, которая может не быть погашена до окончания срока региональной программы;

- увеличение объема просроченной задолженности по взносам, несмотря на достаточно высокий средний уровень собираемости взносов на капитальный ремонт (более 90%).

Однако, сразу отметим, что подтверждение или опровержение наличия данных рисков и в целом оценка финансовой устойчивости деятельности региональных операторов требуют дальнейшего детального анализа. В любом случае представляется, что мониторинг финансовой устойчивости региональных операторов и повышение требований к их финансовой устойчивости в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов - весьма актуальная задача.

В настоящее время Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) установлено только одно требование к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора⁶. Данное требование заключается в том, что объем средств, который региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных на собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде⁷), не должен превышать определенной доли, устанавливаемой законом субъекта Российской Федерации, от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году (с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде)⁸.

⁶ Часть 2 статьи 185 ЖК РФ.

⁷ То есть объем «внутренних заимствований».

⁸ На федеральном уровне не были разработаны какие-либо методические рекомендации по расчету объема внутренних заимствований, поэтому не ясно, как уполномоченные органы в субъектах Российской Федерации рассчитывают допустимый объем внутренних заимствований регионального оператора.

Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора могут устанавливаться законом субъекта Российской Федерации⁹. Выборочный анализ регионального законодательства не выявил установления региональными законами таких дополнительных требований.

Целью настоящего исследования являлась разработка предложений по возможным индикаторам мониторинга и оценки финансовой устойчивости регионального оператора, на основе анализа которых также могут быть установлены требования к его финансовой устойчивости.

В качестве гипотезы было принято, что к оценке финансовой устойчивости регионального оператора могут быть применимы некоторые из индикаторов, определенных в отношении финансовых институтов, деятельность которых имеет схожие черты с деятельностью регионального оператора с точки зрения формирования и расходования денежных средств.

В рамках проведенного исследования были проанализированы требования, нормативы и параметры, обязательные для соблюдения: 1) российскими кредитными организациями (банками); 2) жилищными накопительными кооперативами; 3) застройщиками, привлекающими средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, а также 4) требования к системе жилищно-строительных сбережений (на примере Германии). Такие системы имеют относительно схожий характер движения денежных потоков, которые должны обеспечивать выполнение обязательств в рамках таких систем. В связи с этим некоторые установленные регуляторные требования к финансовой устойчивости таких систем теоретически можно было бы применить и для оценки финансовой устойчивости региональных операторов.

Основная часть данного исследования была проведена в 2018 году. В 2019 году было проведено имитационное моделирование и подготовлены

⁹ Часть 3 статьи 185 ЖК РФ.

предложения по нормативным значениям предложенных индикаторов финансовой устойчивости региональных операторов капитального ремонта.

1. Краткое описание организационно-финансовой модели региональной системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Организационно-финансовая модель региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов определена Жилищным кодексом¹⁰. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт многоквартирных домов) планируется региональной программой капитального ремонта, которая утверждается высшим исполнительным органом власти субъекта Российской Федерации. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также домов, которые могут не включаться в региональную программу в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации¹¹).

Региональная программа капитального ремонта является документом планирования, определяющим перечень и срок работ по капитальному ремонту для каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу. Региональная программа также может использоваться для планирования предоставления государственной/муниципальной поддержки при проведении капитального ремонта.

В соответствии с Жилищным кодексом¹² региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов, включенных в такую программу (средний срок региональных программ составляет 30 лет). При

¹⁰ См. раздел IX Жилищного кодекса Российской Федерации «Организация и проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

¹¹ См. пункт 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ.

¹² Часть 2 статьи 168 ЖК РФ.

этом органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные (трехлетние) планы реализации региональной программы с целью конкретизации сроков проведения капитального ремонта многоквартирных домов, уточнения планируемых видов услуг и работ, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта¹³.

В части финансирования капитального ремонта многоквартирных домов законодательно определено два способа формирования фондов капитального ремонта¹⁴:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете в уполномоченном банке.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора средства, уплаченные собственниками помещений в виде взносов на капитальный ремонт, становятся средствами регионального оператора, которые тот вправе расходовать на капитальный ремонт не только многоквартирного дома, собственники которого формируют фонд капитального ремонта, но и на ремонт других домов, фонды капитального ремонта которых также формируются на счете регионального оператора. Региональный оператор ведет учет поступлений взносов на капитальный ремонт отдельно по каждому собственнику помещения и по каждому многоквартирному дому, а также ведет учет средств, израсходованных на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе привлеченных из фондов капитального ремонта других домов, и погашения за счет поступающих взносов задолженности за проведенный капитальный ремонт многоквартирного дома.

¹³ Часть 7 статьи 168 ЖК РФ.

¹⁴ Статья 170 ЖК РФ.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете на таком счете формируется фонд капитального ремонта только одного многоквартирного дома, собственники помещений в котором на общем собрании приняли решение о выборе данного способа и определили лицо, уполномоченное открыть на свое имя специальный счет (владельца специального счета). Вне зависимости от того, какое юридическое лицо из числа указанных в Жилищном кодексе является владельцем специального счета, права на денежные средства на счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании принимают решение об использовании данных денежных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

В целях данного исследования рассмотрен только способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Это обусловлено тем, что при способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете происходит обособление средств собственников помещений конкретного многоквартирного дома. При недостаточности средств на специальном счете для проведения запланированного региональной программой капитального ремонта собственники помещений должны самостоятельно решить вопрос о привлечении кредитных (заемных) средств. Проведение капитального ремонта в многоквартирном доме со специальным счетом не затрагивает интересов собственников помещений в других многоквартирных домах и выполнения обязательств региональным оператором.

Региональный оператор – специализированная некоммерческая организация, специально созданная субъектом Российской Федерации для организации проведения и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых не приняли решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирных домах, уплачивающих взносы на капитальный ремонт на его счет, за проведение капитального ремонта в объеме и в сроки, установленные региональной программой, и финансирование капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта дома за счет средств, полученных от собственников помещений в других домах, за счет бюджетных субсидий и иных не запрещенных законом средств¹⁵.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором своих обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах¹⁶. Согласно Жилищному кодексу региональный оператор не может быть признан несостоятельным (банкротом), субъект Российской Федерации, как учредитель регионального оператора, не вправе принять решение о его ликвидации¹⁷.

Финансовая схема деятельности регионального оператора (см. рисунок 1) предусматривает:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, на счете регионального оператора (поступившие средства являются средствами регионального оператора);
- финансирование расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются на счете регионального оператора, и включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта: используются средства фондов капитального ремонта ремонтируемых домов, а при их недостаточности – средства фондов капитального ремонта других домов, предоставленные на проведение капитального

¹⁵ Часть 1 статьи 182 ЖК РФ.

¹⁶ Часть 7 статьи 178 ЖК РФ.

¹⁷ Часть 2¹ статьи 178 ЖК РФ.

ремонта бюджетные субсидии и, при необходимости, средства, полученные из иных источников, в том числе, кредиты, займы¹⁸. Средства фондов капитального ремонта других домов, средства кредитов, займов используются на возвратной основе и возмещаются путем уплаты взносов на капитальный ремонт в последующий период¹⁹.

На счет регионального оператора зачисляются также средства фондов капитального ремонта, сформировавшихся на специальных счетах, в случае изменения способа формирования таких фондов по решению собственников помещений в многоквартирных домах либо по решению органов местного самоуправления в случаях, установленных Жилищным кодексом.

Дополнительным источником средств, направляемых региональным оператором на финансирование капитального ремонта, являются доходы от размещения им временно свободных денежных средств на депозитах в кредитных организациях²⁰. Вместе с тем, Жилищный кодекс определил право субъекта Российской Федерации региональным законом установить, что счета регионального оператора открываются в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъекта Российской Федерации²¹. В этом случае региональный оператор не располагает дополнительными доходами от размещения на депозитах временно свободных средств.

Для финансирования региональной программы капитального ремонта региональному оператору могут предоставляться бюджетные субсидии²². При недостаточности средств для финансирования капитального ремонта в соответствии с региональной программой (краткосрочным планом реализации региональной программы) региональным оператором может привлекаться кредитные (заемные) средства.

¹⁸ См. пункт 4 части 2 статьи 183 ЖК РФ.

¹⁹ См. часть 4 статьи 179, часть 7 статьи 182, пункт 4 части 2 статьи 183 ЖК РФ.

²⁰ Часть 3 статьи 179 ЖК РФ.

²¹ Часть 4 статьи 180 ЖК РФ.

²² См. часть 1 статьи 191 ЖК РФ.

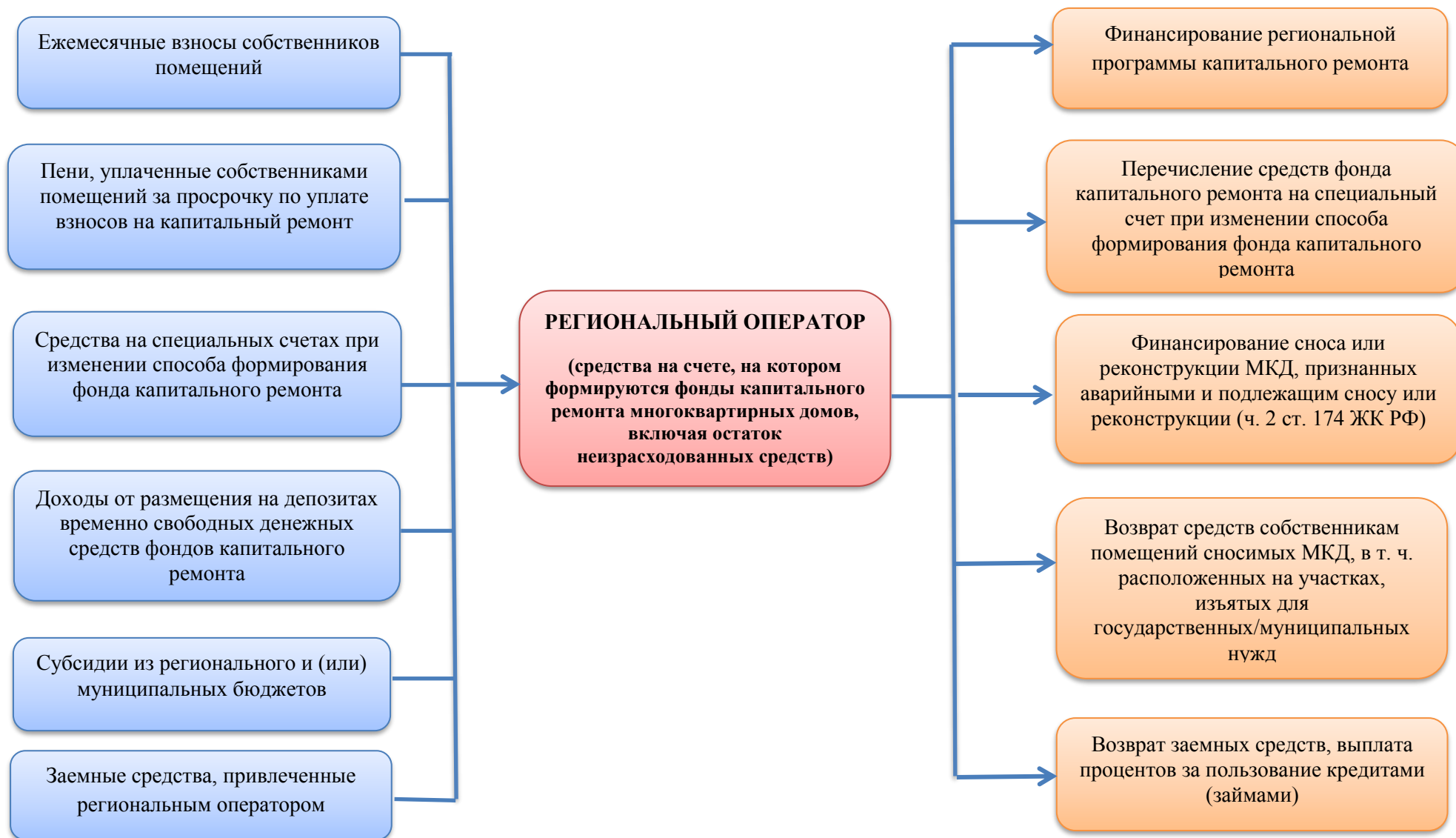


Рисунок 1. Схема финансовых потоков регионального оператора

Со счета регионального оператора, на котором формируются средства исходя из уплачиваемых собственниками помещений взносов на капитальный ремонт, финансируются следующие расходы регионального оператора:

- финансирование региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирных домов;
- перечисление средств фонда капитального ремонта на специальный счет при изменении способа формирования фонда капитального ремонта;
- возврат средств собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае признания данного дома аварийным;
- выплаты в счет погашения привлеченных заемных средств.

Финансирование административно-хозяйственной деятельности регионального оператора производится за счет взносов учредителя, то есть субъекта Российской Федерации. Данные средства учитываются на отдельном счете регионального оператора и не участвуют в финансировании капитального ремонта, поэтому не учитываются в анализе финансовой устойчивости регионального оператора.

2. Оценка требований к деятельности кредитных организаций с точки зрения возможности их применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора

Регулирование банковской сферы в целях обеспечения ее финансовой устойчивости осуществляется Центральным банком Российской Федерации (далее также Банк России, ЦБ РФ). Основными нормативно-правовыми актами, регламентирующими деятельность банков, в том числе определяющими их финансовую устойчивость, являются:

- Инструкция Банка России от 28 июня 2017 года №180-И «Об обязательных нормативах банков»;
- Инструкция Банка России от 06 декабря 2017 г. № 183-И «Об обязательных нормативах банков с базовой лицензией»;
- Указание Банка России от 03 апреля 2017 года № 4336-У «Об оценке экономического положения банков»;
- Положение Банка России от 28 июня 2017 года №590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам и приравненной к ней задолженности»;
- Инструкция Банка России № 180-И «Об обязательных нормативах банков» (для банков с универсальной лицензией) (далее – Инструкция 180-И).

С 2018 года банки были разделены на два типа: банки с универсальной лицензией и банки с базовой лицензией, в связи с чем нормативы финансовой устойчивости для разных типов банков различаются. В период с 1 января 2018 до 1 января 2019 года был переходный период, в течение которого банки имели возможность получить универсальную лицензию (осуществить докапитализацию до 1 млрд руб.) либо перейти на базовую лицензию, для получения которой минимальный размер капитала составляет 300 млн. рублей. Банки с базовой лицензией не могут осуществлять ряд операций, в связи с чем к ним применяется упрощенное банковское

регулирование. В рамках данного исследования будут рассмотрены только требования к банкам с универсальной лицензией.

Порядок формирования капитала кредитных организаций регламентируется Положением Банка России № 395-П «О методике определения величины собственных средств (капитала) кредитных организаций (Базель III)». Согласно данному положению собственные средства кредитных организаций подразделяются на основной и дополнительный капитал. Основной капитал в свою очередь подразделяется на базовый и добавочный капитал.

- Основной капитал включает:
 - базовый капитал - включает уставный акционерный капитал, эмиссионный доход от размещения собственных акций и величину нераспределенной прибыли;
 - добавочный капитал - включает привилегированные акции и доход от их размещения, а также бессрочные субординированные кредиты.
- Дополнительный капитал - включает субординированные кредиты сроком не менее 5 лет и прирост стоимости имущества за счет переоценки.

ЦБ РФ в рамках своей деятельности оценивает достаточность капитала, ликвидность банковской системы, экономическое положение банков и другие параметры.

2.1. Показатели достаточности капитала

Существует четыре норматива достаточности капитала, методика расчета которых приведена в приложении 1:

- норматив достаточности базового капитала;
- норматив достаточности основного капитала;
- норматив достаточности собственных средств;
- норматив достаточности средств капитала с учетом взвешивания активов по уровню рисков 100% (норматив финансового рычага).

Состав, способы формирования и расходования собственных средств банка и регионального оператора капитального ремонта существенно различается:

- к собственным средствам (капиталу) банков относятся взносы акционеров, эмиссионный доход от выпуска разного типа акций, нераспределенная прибыль предыдущих лет, прирост стоимости имущества за счет переоценки и др.;
- к средствам (имуществу) регионального оператора относятся взносы учредителя, которые покрывают административно-хозяйственные расходы регионального оператора, средства взносов и иных платежей (пени) собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (средства «котла»), а также другие источники финансирования, не запрещенные законодательством²³. К таким источникам можно отнести привлечение банковских кредитов, процентный доход от размещения депозитов на счетах в кредитных организациях, бюджетные субсидии, предоставленные для поддержки проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Различия в составе собственных средств банка и собственных средств регионального оператора не позволяют использовать нормативы достаточности капитала банков и методику расчета показателей достаточности капитала банков для разработки индикаторов финансовой устойчивости региональных операторов.

Помимо нормативов достаточности капитала Инструкцией ЦБ РФ №180-И устанавливается ряд дополнительных надбавок к нормативам достаточности капитала:

1. надбавка для поддержания достаточности капитала;
2. антициклическая надбавка;
3. надбавка за системную значимость.

²³ Ст. 179 ЖК РФ.

Надбавка для поддержания достаточности капитала устанавливается для всех нормативов достаточности капитала, за исключением норматива финансового рычага (Н1.4). С 1 января 2019 года она составляет 2,5%. В случае если соответствующий показатель достаточности капитала оказался ниже норматива с учетом надбавки, на банк накладывается ограничение по распределению прибыли. При этом доля распределяемой прибыли зависит от того, в какой мере не соблюдается установленное минимальное значение надбавок.

Величина антициклической надбавки определяется банком как средневзвешенная величина национальных антициклических надбавок, установленных во всех государствах (включая антициклическую надбавку Российской Федерации), с резидентами которых банк заключил сделки (предоставил обеспечение по сделкам, в том числе заключенным с третьими лицами), по которым рассчитывается кредитный и рыночный риск. При этом в расчет антициклической надбавки не включаются сделки, заключенные с центральными банками, государственными органами и органами местного самоуправления, организациями, которым предоставлено право осуществлять заимствования от имени государства, Банком международных расчетов, Международным валютным фондом, Европейским центральным банком, международными банками развития, кредитными организациями, предприятиями, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

Минимально допустимое числовое значение антициклической надбавки устанавливается в процентах от значения, рассчитанного в соответствии с методикой, и составляет 100% от рассчитанной величины. Надбавка за системную значимость применяется только к системно значимым банкам²⁴.

²⁴ Системно значимые банки определяются в соответствии с Указанием Банка России от 22 июля 2015 года N 3737-У «О методике определения системно значимых кредитных организаций».

Представляется, что при разработке системы нормативов финансовой устойчивости регионального оператора, также можно рассмотреть возможность установления некоторых коэффициентов, которые будут смягчать требования к нормативам их финансовой устойчивости, например, на период, предшествующий обязательному внедрению нормативов (см. предложения по индикаторам финансовой устойчивости в таблице 1).

2.2. Нормативы ликвидности

С целью контроля за способностью банков обеспечивать своевременное и полное выполнение своих обязательств, вытекающих из сделок с использованием финансовых инструментов, Банком России устанавливаются различные нормативы ликвидности (мгновенной, долгосрочной и текущей). Соблюдение данных нормативов ограничивает риски потери банком ликвидности. Нормативы определяются как соотношение активов и пассивов с учетом сроков, сумм и типов активов и пассивов, других факторов. Подробный анализ нормативов ликвидности для банков приведен в приложении 2.

Методика расчета трех показателей ликвидности, на наш взгляд, дает возможность предложить подобные индикаторы финансовой устойчивости, подходящие для регионального оператора. Данными показателями являются:

- Н4 – норматив долгосрочной ликвидности банка;
- Н6 – норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков;
- Н25 – норматив максимального размера риска.

При оценке ликвидности регионального оператора необходимо учитывать, что обязательства регионального оператора не ограничиваются только финансированием региональной программы (в части многоквартирных домов, собственники помещений в которых уплачивают взносы на счет регионального оператора), но включают также перечисление средств фондов капитального ремонта на специальные счета при изменении способа формирования фонда капитального ремонта отдельных домов и

другие обязательства (см. рисунок 1). В связи с этим для регулирования финансовой устойчивости регионального оператора показатель его ликвидности (краткосрочной, среднесрочной, долгосрочной) предлагается определять как отношение объема средств, которыми региональный оператор располагает (будет прогнозно располагать²⁵) в течение оцениваемого периода, к общему объему его обязательств, как по финансированию региональной программы капитального ремонта, так и других обязательств в течение оцениваемого периода (одного года, трехлетнего краткосрочного плана реализации региональной программы, периода от начала реализации региональной программы до n лет ее реализации, всего срока региональной программы).

Значение норматива ликвидности регионального оператора должно соответствовать принципу достаточности ресурсов регионального оператора для исполнения всех его обязательств за счет всех возможных источников финансирования. Исходя из этого, значение норматива ликвидности должно быть не менее 100% ($\geq 100\%$).

При введении норматива краткосрочной ликвидности регионального оператора и установлении срока, к которому должно быть достигнуто нормативное значение показателя ликвидности, на последующий период (например, на вторую половину срока региональной программы) можно также определить размер допустимого отклонения от норматива по аналогии с регулированием деятельности банков Банком России²⁶ при условии достижения среднесрочной (долгосрочной) ликвидности.

Предложения по индикаторам финансовой устойчивости деятельности регионального оператора с учетом подходов к установлению нормативов ликвидности банка приведены в таблице 1.

²⁵ При прогнозных расчетах необходимо учитывать прогнозные значения площади многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на счете у регионального оператора («в котле»), минимального размера взноса на капитальный ремонт, уровня собираемости взносов.

²⁶ Предусматривается некоторое отклонение от нормативов регулирования, при соблюдении которых регулятор не имеет претензий к банку.

Применимость числовых значений нормативов максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и максимального размера риска на связанное с банком лицо (группу связанных с банком лиц), установленных для банка, к таким нормативам финансовой устойчивости регионального оператора как объем заказа на услуги и (или) работы у одного поставщика (подрядчика) и доли одного вида работ с наибольшей ценой в общих расходах регионального оператора на ежегодное финансирование программы капитального ремонта, требует тестирования на действующих региональных операторах.

Таблица 1 – Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора на основе нормативов ликвидности для банков

Нормативы ликвидности для банка	Предложение по индикаторам и требованиям к оценке финансовой устойчивости регионального оператора (РО)
<p>Норматив долгосрочной ликвидности банка (Н4)²⁷ регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы и определяет максимально допустимое отношение кредитных требований банка с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней к собственным средствам (капиталу) банка и обязательствам (пассивам) с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней, скорректированным на величину минимального совокупного остатка средств по счетам со сроком исполнения обязательств до 365 календарных дней и счетам до востребования физических и юридических лиц, определяемую в порядке, установленном пунктом 4.6 Инструкции №180-И.</p> <p>Норматив долгосрочной ликвидности банка (Н4) рассчитывается по формуле:</p> $Н4 = \frac{Крд}{Ко + ОД + О*} \times 100\% \leq 120\%$ <p>где:</p> <p>Крд - кредитные требования с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней, а также</p>	<p>Краткосрочная/среднесрочная/долгосрочная ликвидность РО - отношение объема средств, которыми региональный оператор располагает (будет прогнозно располагать) в течение оцениваемого периода, к общему объему его обязательств, как по финансированию региональной программы капитального ремонта, так и других обязательств:</p> $Ликвидность = \frac{Двз + С + З}{Окр + Овс + Оз} \times 100\%,$ <p>где:</p> <p>Двз – доходы регионального оператора за счет взносов на капитальный ремонт, включая остаток средств на начало планируемого периода, свободных от обязательств, поступления взносов на капитальный ремонт от собственников помещений²⁸, пени, уплаченные собственниками помещений за просрочку по уплате взносов на капитальный ремонт, средства, перечисляемые со специальных счетов при изменении способа формирования фонда капитального ремонта,</p>

²⁷ Инструкция Банка России №180-И от 28 июня 2017 года «Об обязательных нормативах банков» (далее – Инструкция №180-И)

²⁸ Прогнозный объем поступлений взносов собственников рассчитывается как произведение площади многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта у регионального оператора (в «котле»), минимального размера взноса на капитальный ремонт и уровня собираемости взносов.

<p align="center">Нормативы ликвидности для банка</p>	<p align="center">Предложение по индикаторам и требованиям к оценке финансовой устойчивости регионального оператора (РО)</p>
<p>пролонгированные кредитные требования, если с учетом вновь установленных сроков погашения кредитных требований сроки, оставшиеся до их погашения, превышают 365 или 366 календарных дней, за вычетом сформированного резерва на возможные потери по указанным кредитным требованиям в соответствии с Положением Банка России № 590-П и Положением Банка России № 283-П (сумма кодов 8996 и 8724 за минусом кода 8850);</p> <p>ОД - обязательства (пассивы) банка по кредитам и депозитам, полученным банком, за исключением суммы полученного банком субординированного кредита (займа, депозита, облигационного займа) в части остаточной стоимости, включенной в расчет собственных средств (капитала) банка, а также по обращающимся на рынке долговым обязательствам банка с оставшимся сроком погашения свыше 365 или 366 календарных дней (сумма кодов 8918, 8949, 8997 и 8725 за минусом кода 8873). Обязательства, отраженные по коду 8873, принимаются в уменьшение показателя ОД на следующий рабочий день после возникновения у банка обязанности досрочного исполнения обязательств по привлеченным средствам или выпущенным ценным бумагам в части средств, отраженных по коду 8872;</p> <p>О* - величина минимального совокупного остатка средств по счетам со сроком исполнения обязательств до 365 календарных дней и счетам до востребования физических и юридических лиц, не вошедшим в расчет показателя ОД,</p>	<p>доходы от размещения на депозитах временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта;</p> <p>С – субсидии из регионального и (или) муниципальных бюджетов (при наличии), предоставляемые региональному оператору на проведение капитального ремонта в планируемом периоде;</p> <p>З – заемные средства, которые региональный оператор планирует привлечь (привлек) в планируемый период;</p> <p>О_{КР} – обязательства регионального оператора по финансированию региональной программы капитального ремонта;</p> <p>О_{ВС} – обязательства по возврату средств фондов капитального ремонта, собственники которых приняли решение о смене способа формирования капитального ремонта, обязательства по перечислению средств для финансирования сноса или реконструкции многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции, возврат средств собственникам помещений сносимых многоквартирных домов, в том числе расположенных на участках, изъятых для государственных/муниципальных нужд;</p>

Нормативы ликвидности для банка	Предложение по индикаторам и требованиям к оценке финансовой устойчивости регионального оператора (РО)
<p>определяемая в порядке, установленном пунктом 4.6 Инструкции № 180-И (код 8978).</p> <p>Максимально допустимое числовое значение норматива Н4 устанавливается в размере 120 процентов.</p>	<p>Оз – обязательства по возврату заемных средств.</p> <p>Предлагаемое значение норматива ликвидности – не менее 100% ($\geq 100\%$).</p> <p><i>Примечание:</i> для достижения нормативного значения краткосрочной ликвидности может быть установлен определенный срок, а на последующий период – величина допустимого отклонения от норматива при условии обеспечения долгосрочной ликвидности.</p>
<p>Норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (Н6)²⁹ регулирует (ограничивает) кредитный риск банка в отношении одного заемщика или группы связанных заемщиков и определяет максимальное отношение совокупной суммы обязательств заемщика (заемщиков, входящих в группу связанных заемщиков) перед банком и обязательств перед третьими лицами, вследствие которых у банка возникают требования в отношении указанного заемщика (заемщиков, входящих в группу связанных заемщиков), к собственным средствам (капиталу) банка. Норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (Н6) рассчитывается по формуле:</p>	<p>Требование по ограничению объема заказа на услуги и (или) работы у одного поставщика (подрядчика) – объем заказа на услуги и (или) работы у одного исполнителя (подрядчика) по капитальному ремонту в течение одного года реализации краткосрочного плана реализации региональной программы не может превышать установленной доли в общем объеме размещаемых региональным оператором заказов на услуги и (или) работы по капитальному ремонту.</p>

²⁹ Инструкция Банка России от 28 июня 2017 г. №180-И "Об обязательных нормативах банков", глава 5.

Нормативы ликвидности для банка	Предложение по индикаторам и требованиям к оценке финансовой устойчивости регионального оператора (РО)
$H6 = \frac{K_{pz}}{K_0} \times 100\% \leq 25\%$ <p>где:</p> <p>K_{pz} - совокупная сумма кредитных требований банка к заемщику (группе связанных заемщиков), возникающих по обязательствам заемщика (заемщиков, входящих в группу связанных заемщиков) перед банком и перед третьими лицами, вследствие которых у банка возникают требования в отношении указанного заемщика (заемщиков, входящих в группу связанных заемщиков), за вычетом сформированного резерва на возможные потери по указанным требованиям в соответствии с Положением Банка России № 590-П и Положением Банка России № 283-П.</p> <p>Максимально допустимое числовое значение норматива $H6$ устанавливается в размере 25 процентов.</p>	
<p>Норматив максимального размера риска на связанное с банком лицо (группу связанных с банком лиц) (H25)³⁰ регулирует (ограничивает) кредитный риск банка в отношении связанного с ним лица (группы связанных с ним лиц) и определяет максимальное отношение совокупной суммы обязательств лица (лиц, входящих в группу лиц) перед банком и обязательств перед третьими лицами, вследствие которых у банка возникают требования в отношении указанного лица (лиц, входящих в группу лиц), к собственным средствам</p>	<p>Требование по ограничению доли одного вида работ с наибольшей ценой в общих расходах регионального оператора на ежегодное финансирование программы капитального ремонта – доля суммарной стоимости одного вида работ по капитальному ремонту с наиболее высокой ценой в общей стоимости работ по капитальному ремонту в течение одного года краткосрочного плана реализации региональной</p>

³⁰ Инструкция Банка России от 28 июня 2017 г. №180-И "Об обязательных нормативах банков", глава 8.

Нормативы ликвидности для банка	Предложение по индикаторам и требованиям к оценке финансовой устойчивости регионального оператора (РО)
<p>(капиталу) банка. Норматив максимального размера риска на связанное с банком лицо (группу связанных с банком лиц) (Н25) рассчитывается по формуле:</p> $H25 = \frac{K_{рл}}{K_0} \times 100\% \leq 20\%$ <p>где:</p> <p>Крл - совокупная сумма требований банка к связанному с ним лицу (группе связанных с ним лиц), возникающих по обязательствам связанного с банком лица (группы связанных с банком лиц) перед банком и вследствие наличия обязательств связанного с банком лица (группы связанных с банком лиц) перед третьими лицами, вследствие которых у банка возникают требования в отношении указанного лица (лиц, входящих в группу лиц), за вычетом сформированного резерва на возможные потери по указанным требованиям в соответствии с Положением Банка России № 590-П и Положением Банка России № 283-П. Показатель Крл рассчитывается на основании методики, установленной настоящей главой, с учетом требований для расчета показателя Крз, установленных главой 5 (за исключением положений абзацев первого, второго и шестого пункта 5.6, пункта 5.12) Инструкции № 180-И.</p> <p>Максимально допустимое числовое значение норматива Н25 устанавливается в размере 20 процентов³¹.</p>	<p>программы капитального ремонта не должна превышать определенного размера.</p>

³¹ Инструкция Банка России от 28 июня 2017 г. N 180-И "Об обязательных нормативах банков", п. 8.1.

2.3. Методика оценки общего экономического положения банков³²

Помимо установления обязательных нормативов для банков Банк России отдельно анализирует экономическое состояние банков в целом, исходя из характеристик следующих показателей: капитал, активы, доходность, ликвидность, процентный риск, риск концентрации. При этом каждый показатель предварительно количественно оценивается, и по итогам данной оценки банк относится к конкретной классификационной группе (описание классификационных групп приведено в приложении 4).

Указание Банка России № 4336 предусматривает наличие пяти классификационных групп. В первую попадают банки, которые не имеют никаких затруднений в настоящем времени и в перспективе, а в пятую – банки, в которых невмешательство надзорных органов приведет к прекращению их деятельности на рынке банковских услуг.

Подобный подход к оценке финансового состояния региональных операторов – определение классификационных групп и количественных значений индикаторов для каждой группы, может быть в дальнейшем предложен по результатам тестирования предлагаемых в настоящем исследовании индикаторов финансовой устойчивости регионального оператора на примере «пилотных» региональных операторов.

³² На основе указания Банка России от 3 апреля 2017 г. №4336-У «Об оценке экономического положения банков»

3. Оценка требований к деятельности жилищных накопительных кооперативов с точки зрения возможности их применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора

Деятельность жилищных накопительных кооперативов регулируется Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». В рамках данного закона устанавливаются основные правила создания, функционирования и контроля за деятельностью жилищных накопительных кооперативов.

Под жилищным накопительным кооперативом (далее – кооператив, ЖНК) понимается потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива своих паевых взносов.

Для того чтобы стать членом кооператива гражданину необходимо внести единовременный вступительный членский взнос, который предназначен для покрытия расходов на образование кооператива и прием гражданина в члены кооператива. Все члены кооператива на регулярной основе платят членские взносы, которые предназначены для финансирования уставной деятельности кооператива. При этом за счет членских взносов не может финансироваться приобретение/строительство жилья для члена кооператива.

Приобретение/строительство жилья финансируется за счет паевых взносов членов кооператива. В состав паевых взносов могут включаться доходы, полученные ЖНК от осуществляемой ими предпринимательской деятельности и распределенные между членами ЖНК пропорционально их паям.

Объем средств, которые член кооператива внес на определенную дату – паенакопление. Совокупность паенакоплений членов кооператива на определенную дату составляет паевой фонд кооператива. Доля паенакопления каждого члена ЖНК в паевом фонде (процентное

соотношение между денежными средствами внесенного членом кооператива паенакопления и денежными средствами в паевом фонде кооператива) называется паем члена кооператива.

В случае возникновения убытков кооператива члены кооператива вносят дополнительные взносы для их покрытия.

Схема финансовых потоков в ЖНК представлена на рисунке 2.

Принимая во внимание, что кооперативы фактически занимаются привлечением средств граждан, на законодательном уровне отдельно устанавливаются механизмы, призванные обеспечить финансовую устойчивость схемы, в частности:

- необходимо создание резервного фонда, размер которого определяется уставом кооператива;
- ограничено количество участников ЖНК (не менее 50, но не более 5000 членов);
- минимальный размер взноса, после внесения которого у члена кооператива появляется право на строительство/приобретение недвижимости, составляет 30%;
- выявление убытка, превышающего 5% паевого фонда ЖНК, в соответствии с законом является «существенным фактом»³³ о деятельности кооператива, о котором ЖНК обязан раскрыть информацию путем размещения сообщения о таком факте в течение трех дней на специальном сайте в информационной сети и в течение десяти дней в периодическом печатном издании, определенном уставом ЖНК, при этом текст сообщения о существенном факте в деятельности ЖНК должен быть доступен на специальном сайте в информационной сети в течение шести месяцев со дня его размещения³⁴;

³³ Ст. 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»

³⁴ Это требование направлено на обеспечение свободного доступа к информации всем заинтересованным лицам.

- вступительные взносы и членские взносы членов ЖНК не могут быть направлены на приобретение или строительство жилья кооперативом. Вступительные членские взносы и членские взносы не возвращаются при прекращении членства в кооперативе (если иное не предусмотрено уставом);
- размер заемных средств, привлекаемых кооперативом на приобретение/строительство жилого помещения для передачи его члену кооператива, составляет не более 70% от паевого взноса члена кооператива;
- минимальный срок внесения членом кооператива части паевого взноса, после которого у него возникает право на строительство/приобретение жилья, определяется уставом кооператива, но не может быть менее двух лет (при условии деятельности кооператива более 1 года);
- срок внесения оставшейся части паевого взноса не может превышать более, чем в 1,5 раза срок внесения минимального первоначального взноса при условии соблюдения кооперативом нормативов финансовой устойчивости;
- стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений не должна превышать 25% стоимости имущества кооператива³⁵.

Оценка финансовой устойчивости жилищных накопительных кооперативов проводится ЦБ РФ в соответствии с нормативами, установленными постановлением Правительства Российской Федерации³⁶. Постановлением Правительства установлены семь нормативов финансовой устойчивости жилищных накопительных кооперативов и их значения (см. приложение 5). Кооператив не вправе осуществлять деятельность по

³⁵ Часть 4 ст. 47 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

³⁶ Постановление Правительства Российской Федерации «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов» от 28 января 2006 года № 46.

привлечению новых членов, если он не соблюдает хотя бы один из указанных нормативов³⁷.

Установление для жилищного накопительного кооператива такого норматива как норматив среднесрочной сбалансированности деятельности фактически является мерой воздействия на него со стороны государства, предписывающей вкладывать средства паевых взносов в строительство (приобретение) жилья, а не накапливать их.

Согласно данным Фонда ЖКХ, по состоянию на 1 октября 2019 года совокупный остаток неиспользованных средств на счетах региональных операторов составил 135,2 млрд рублей. Остатки на счетах некоторых региональных операторов превышают стоимость выполненных работ (услуг) по капитальному ремонту в 2018 году более чем в 2 раза. При этом одновременно отмечается невыполнение планов по проведению капитального ремонта³⁸.

Причины такого накопления средств на счетах региональных операторов различны: несостоявшиеся конкурсы на подрядные работы на выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту, плохое планирование и др. При этом размер остатка средств на счетах регионального оператора никак не нормируется и не регулируется ни федеральным, ни региональным законодательством. Между тем, при правильном планировании деятельности регионального оператора остаток средств на его счете должен быть близок к величине резервного фонда, который должен формироваться для обеспечения финансовой устойчивости в соответствии с требованиями части 2 статьи 185 Жилищного кодекса.

Установление норматива сбалансированности деятельности регионального оператора как максимального значения отношения остатка средств на его счете (счетах) на конец года, свободных от обязательств

³⁷ Пункт 4 ст. 49 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»

³⁸ Информация предоставлена Фондом ЖКХ по результатам мониторинга региональных систем капитального ремонта.

отчетного года, к общему объему средств, формирующихся за счет взносов на капитальный ремонт, которыми располагал региональный оператор в течение года, должно стимулировать его использовать средства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, предотвращать образование на счете регионального оператора значительных остатков денежных средств на года.

Предложения по индикаторам финансовой устойчивости деятельности регионального оператора на основе применимых, на наш взгляд, индикаторов финансовой устойчивости жилищных накопительных кооперативов приведены в таблице 2. Применимость числовых значений нормативов, установленных для жилищных накопительных кооперативов, в качестве значений нормативов финансовой устойчивости регионального оператора должна быть проверена в ходе тестирования на действующих региональных операторах.



Рисунок 2. Схема финансовых потоков жилищного накопительного кооператива

Таблица 2 – Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора на основе регулирования деятельности жилищных накопительных кооперативов

Требования к деятельности жилищных накопительных кооперативов		Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора (РО) и иным требованиям
Требования Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»	<p>- Резервный фонд кооператива.</p> <p>Доходы, полученные кооперативом от осуществления им в соответствии с Федеральным законом № 215-ФЗ предпринимательской деятельности, направляются в резервный фонд кооператива и при достижении указанным фондом размера, установленного уставом кооператива, распределяются между членами кооператива пропорционально их паям путем зачисления соответствующих сумм в счет паевых взносов (п. 4 ст. 16 ФЗ № 215).</p> <p>(На практике, размер данного фонда составляет 1,5-3% от размера фонда паенакоплений).</p>	<p>Требование по формированию резервного фонда - региональный оператор обязан формировать резервный фонд для покрытия разрывов ликвидности.</p> <p>Норматив размера резервного фонда предлагается установить не менее 3% от прогнозируемого объема годовых поступлений взносов на капитальный ремонт.</p>
Требования постановления Правительства РФ от 28 января 2006 года № 46 «О нормативах оценки	<p>Норматив среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива (Н4) рассчитывается по следующей формуле:</p> $H4 = P / П,$ <p>где:</p> <p>P - разница между расходами и поступлениями (без учета займов и кредитов), планируемыми в приходно-расходной смете,</p>	<p>Требование сбалансированности деятельности РО – остаток средств на счете регионального оператора на конец года, свободных от обязательств предшествующего периода, не должен превышать установленной доли от общего объема средств, которыми располагал региональный оператор в отчетном году.</p> <p>Показатель предлагается рассчитывать по</p>

Требования к деятельности жилищных накопительных кооперативов		Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора (РО) и иным требованиям
финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов»	<p>утвержденной кооперативом на год, следующий за отчетным;</p> <p>П - общий размер паенакоплений, внесенных членами кооператива³⁹.</p> <p>Величина норматива среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива не должна превышать 0,5.</p>	<p>следующей формуле:</p> $\text{Сбалансированность} = \frac{(Д - Р)}{Д} \times 100\%,$ <p>где:</p> <p>Д – средства регионального оператора в течение отчетного года, формируемые за счет взносов на капитальный ремонт, включая остаток средств на начало планируемого периода, свободных от обязательств, поступления взносов на капитальный ремонт от собственников помещений⁴⁰, пени, уплаченные собственниками помещений за просрочку по уплате взносов на капитальный ремонт, средства, перечисляемые со специальных счетов при изменении способа формирования фонда капитального ремонта, доходы от размещения на депозитах временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, а также бюджетные субсидии и заемные средства, полученные в отчетном году;</p> <p>Р – расходы регионального оператора на</p>

³⁹ Паенакопление - часть паевого взноса, внесенная членом кооператива на определенную дату (ст. 2, п. 8 Федерального закона № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»).

⁴⁰ Прогнозный объем поступлений взносов собственников рассчитывается как произведение площади многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта у регионального оператора (в «котле»), минимального размера взноса на капитальный ремонт и уровня собираемости взносов.

Требования к деятельности жилищных накопительных кооперативов		Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора (РО) и иным требованиям
		<p>финансирование региональной программы капитального ремонта, а также на исполнение обязательств, не связанных с таким финансированием, в отчетном году.</p> <p>Предлагаемое значение норматива сбалансированности деятельности регионального оператора – не более 10%.</p>
	<p>Норматив максимальной задолженности членов кооператива (Н5) рассчитывается по следующей формуле:</p> $H5 = \frac{B_{\max}}{\Pi}, \text{ где}$ <p>B_{\max} - максимальный размер оставшейся невыплаченной части взноса одного участника кооператива, которому кооператив предоставил жилое помещение;</p> <p>Π - общий размер паенакоплений, внесенных членами кооператива.</p> <p>Величина максимальной задолженности членов кооператива – не более 0,1</p>	<p>Норматив максимального объема средств, заимствуемых для проведения капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов – объем средств, используемых региональным оператором на проведение капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других домов, не может превышать величины средств, которая может быть погашена за счет последующего внесения собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт до срока окончания утвержденной региональной программы капитального ремонта.</p>
	<p>Норматив задолженности членов кооператива (Н7) рассчитывается по следующей формуле:</p> $H7 = \frac{B}{\Pi}, \text{ где}$ <p>B – общий размер оставшейся невыплаченной</p>	

<p align="center">Требования к деятельности жилищных накопительных кооперативов</p>	<p align="center">Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора (РО) и иным требованиям</p>
<p>части взносов участников кооператива, которым кооператив предоставил жилые помещения; П – общий размер паенакоплений, внесенных участниками кооператива. Величина норматива задолженности членов кооператива – не более 1.</p> <hr/> <p>Общий размер паенакоплений других членов кооператива, направляемых кооперативом из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива.</p>	

4. Оценка регулирования системы контрактных строительных сбережений (на примере Германии) с точки зрения возможности применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора

Система контрактных сбережений – специализированная закрытая финансовая система, позволяющая на специальных условиях аккумулировать средства граждан с целью последующего предоставления им жилищных кредитов на льготных условиях.

Система контрактных сбережений в Германии регулируется законом «О строительно-сберегательных кассах» (Bausparkassen Act⁴¹) и постановлением, устанавливающим правила применения этого закона (Implementing Rules for the Bausparkassen Act)⁴².

Основными операторами системы в Германии являются специально регулируемые кредитные учреждения – строительно-сберегательные кассы (далее – стройсберкассы). Основной вид деятельности стройсберкасс заключается в аккумулировании сберегательных депозитов (bauspar deposits) и выдаче сберегательных кредитов (bauspar loans). При вступлении в систему участник заключает сберегательный контракт (bauspar contract).

Согласно условиям типового сберегательного контракта участник системы в течение определенного периода накапливает средства на своем депозитном счете (saving period). По истечении срока сберегательного периода участник системы стройсбережений получает право на получение сберегательного кредита, величина которого равна сумме накопленного депозита. Сумма сберегательного депозита и сберегательного кредита составляют сумму средств, получаемых участником системы (bauspar sum). Участник системы вместо получения сберегательного кредита вправе получить свои накопления (сумма взносов + начисленные проценты) или продолжить накапливать средства на сберегательном депозите.

⁴¹ Текст в редакции от 15 февраля 1991 года с изменениями и дополнениями, одобренными 28 августа 2013 года (перевод приведен в приложении 6).

⁴² Перевод постановления приведен в приложении 7.

Опционально для добросовестных участников системы стройсберкасс (участники, которые в течение всего периода накоплений вовремя вносили платежи в счет пополнения сберегательных депозитов) правительством были предусмотрены дополнительные стимулирующие выплаты (до 10% от величины накопленных на сберегательном счете средств с учетом начисленных процентов). Каждый держатель вкладов в строительно-сберегательной кассе является членом кредитно-сберегательного общества (коллектива).

Средства от участников системы, поступающие в счет пополнения сберегательных депозитов и в счет погашения сберегательных кредитов, аккумулируются в специальном фонде стройсберкасс – фонде распределения (allocation fund). Средства данного фонда расходуются для предоставления сберегательных кредитов тем участникам системы, у которых период накопления завершен и которые имеют намерение воспользоваться своим правом на получение сберегательного кредита.

Схема финансовых потоков стройсберкасс приведена на рисунке 3.

Законодательно закреплено понятие «крупные сберегательные контракты» - контракты, в которых сумма накоплений составляет более 350 тыс. евро⁴³. При этом все сберегательные контракты, заключенные одним участником системы, считаются одним контрактом. Доля средств нераспределенных крупных сберегательных контрактов в фонде распределения не должна превышать 15%. Доля крупных сберегательных контрактов, заключенных в течение одного календарного года, в фонде распределения не должна превышать 30%.

В рамках управления рисками строительно-сберегательные кассы в обязательном порядке должны осуществлять имитационное моделирование⁴⁴.

Имитационное моделирование проводится с целью оценки наличия обеспеченности коллективной ликвидности (способность строительно-

⁴³ §9 Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах».

⁴⁴ §1 Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах», §8, п.4 закона «О строительно-сберегательных кассах».

сберегательной кассы обеспечить начисление процентов по сберегательным депозитам, выдачу сберегательных кредитов и обеспечить погашение иных обязательств). Период имитационного моделирования должен составлять не менее 20 лет. С целью контроля качества имитационной модели каждая строительно-сберегательная касса обязана не реже 1 раза в год проводить бэк-тестинг (анализ и проверка плановых и фактических показателей деятельности строительно-сберегательной кассы). Специальный отчет по итогам данной проверки направляется в надзорные органы.

При выполнении имитационного моделирования строительно-сберегательная касса обязана разработать базовый и стрессовый сценарий. Базовый сценарий представляет собой ожидаемый уровень доходности и ликвидности с учетом динамики рыночных процентных ставок. Стрессовый сценарий основан на предположении об отклонениях от базового сценария и неблагоприятной с точки зрения стройсберкасс динамики значения определенных параметров, например, уровня рыночных процентных ставок.

Имитационные сценарии утверждаются регулятором. При необходимости регулятор может утверждать дополнительные сценарии имитационного моделирования.

Сразу отметим, что проведение подобного имитационного моделирования представляется весьма целесообразным и при планировании, оценке и контроле финансовой устойчивости деятельности региональных операторов.

Помимо требований по имитационному моделированию устанавливаются требования к формированию централизованного резервного фонда⁴⁵, отчисления в который происходят в конце каждого финансового года.

Величина резервного фонда должна составлять не менее 3% от суммы накопленных взносов участников системы по сберегательным депозитам. В случае если разница между процентным доходом по всем активам

⁴⁵ §§7 и 8 Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах».

строительно-сберегательной кассы (за исключением сберегательных кредитов) и процентным доходом по сберегательным кредитам положительная, отчисления в фонд производятся в размере 0,6 от данной разницы.

Данный фонд используется в случае, если участники строительно-сберегательной кассы, у которых период сбережения завершен, желают получить сберегательный кредит, а строительно-сберегательная касса не располагает достаточным объемом средств в фонде распределения. Данный фонд также может использоваться для выдачи сберегательных кредитов в случае, если разница между процентным доходом по всем активам строительно-сберегательной кассы (за исключением сберегательных кредитов) и процентным доходом по сберегательным кредитам отрицательная. В таком случае возможно расходование средств централизованного резервного фонда в размере $1/8$ от данной разницы.

С 2015 года строительно-сберегательные кассы имеют право выдавать обычные ипотечные кредиты (вне рамок сберегательных контрактов) при условии, что они смогут в любое время удовлетворить обязательства по выдаче сберегательных кредитов на протяжении всего срока ипотечного кредита.



Рисунок 3. Схема финансовых потоков строительно-сберегательной кассы

С целью обеспечения коллективной стабильности законодательно устанавливаются требования к тарифам строительно-сберегательных касс⁴⁶. Специализированный тариф («particular tariff»)⁴⁷ рассчитывается как отношение между «вкладом участника системы» (customer contribution) и «вкладом строительно-сберегательной кассы» (bauspar contributions). Тариф рассчитывается индивидуально для каждого участника системы и на момент перевода средств в фонд распределения значение данного тарифа не может быть меньше 0,4. При этом в случае, если данный показатель рассчитывается для всей строительно-сберегательной кассы, то эталонное значение данного показателя составляет 1.

Вклад участника системы и вклад строительно-сберегательной кассы рассчитываются следующим образом:

Вклад участника
(Customer contribution) =
$$\frac{\text{величина процентного дохода по депозитам, начисленным в период накопления}}{\text{процентная ставка по договору депозита, \%}}$$

Вклад стройсберкасс
(Bauspar contribution) =
$$\frac{\text{величина процентного дохода по кредитам, начисленным в период погашения}}{\text{процентная ставка по договору кредитования, \%}}$$

Специализированный тариф =
$$\frac{\text{customer contributions}}{\text{bauspar contributions}} \gg 0,4$$

Пример расчета специализированного тарифа приведен в приложении 9.

Строительно-сберегательная касса является полностью закрытой системой, в которой финансовая устойчивость является одним из ключевых параметров её функционирования. Каждый участник строительно-сберегательной кассы должен отвечать требованиям коллективной стабильности, которые выражаются, в том числе и через расчет указанного специализированного тарифа. Таким образом, в случае, если расчетная

⁴⁶ §4 и Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах».

⁴⁷ Использован термин «тариф» в соответствии с Постановлением к закону «О строительно-сберегательных кассах» (§4), хотя содержательно это отличается от содержания термина, используемого в российском законодательстве.

величина специализированного тарифа составляет менее 0,4, то это означает, что на момент расчета участник системы ещё не накопил достаточного количества средств для перевода его вклада в фонд распределения. То есть в случае наступления непредвиденных обстоятельств, при которых участник не сможет продолжать пополнение своего сберегательного депозита, под угрозой окажется финансовая устойчивость данной строительно-сберегательной кассы.

В зависимости от значения специализированного тарифа участники строительно-сберегательных касс подразделяются на несколько типов, наиболее распространенные из которых – «optimizer» (участник, который вносит платежи по сберегательному депозиту точно в срок); «fast saver» (участник, который вносит платежи по сберегательному депозиту с опережением графика); «continuer» (участник, который не использует свое право на получение сберегательного кредита, а продолжает накапливать средства на сберегательном депозите). При этом в зависимости от внутренней политики и параметров риск-менеджмента конкретной строительно-сберегательной кассы может насчитываться до 14 типов участников.

Система контрактных сбережений Германии дает возможность получить кредит участнику системы, период накопления которого еще не закончился, а также гражданам, которые вообще не имеют действующего контракта со стройсберкассой. Для таких участников дополнительно предусмотрено две возможности: авансовый и промежуточный кредит⁴⁸.

Промежуточный кредит (bridging loan) может быть выдан участнику системы стройсбережений, имеющему действующий сберегательный контракт, по которому период сбережения еще не закончился. Промежуточный кредит является ипотечным кредитом, условия которого предусматривают выплату только процентных платежей на протяжении всего срока кредитования с обязательной выплатой суммы основного долга в

⁴⁸ §5 Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах».

конце срока кредита (balloon payment). Промежуточный кредит выдается на недостающую сумму, необходимую для приобретения недвижимости. По истечении периода накопления у участника аккумулируется сумма, необходимая для частичного погашения основного долга по промежуточному кредиту. Оставшаяся часть основного долга по промежуточному кредиту погашается за счет средств сберегательного кредита, право на получение которого у участника появится после окончания периода сбережения. Таким образом, оставшаяся часть промежуточного кредита трансформируется в сберегательный кредит, процентная ставка по которому ниже, чем по промежуточному кредиту.

Помимо промежуточного кредита предусмотрен вариант авансового кредита (advanced loan), который может быть предоставлен гражданину, имеющему намерение приобрести недвижимость, но не имеющему контракта со стройсберкассой (т.е. не производит регулярных отчислений в счет пополнения сберегательного депозита). Авансовый кредит, также как и промежуточный, представляет собой ипотечный кредит, условия которого предусматривают уплату только процентных платежей на протяжении всего срока кредитования с обязательной выплатой суммы основного долга в конце срока кредита (balloon loan). Авансовый кредит выдается на полную сумму, необходимую для приобретения недвижимости. Период накопления по сберегательному депозиту, как правило, меньше, чем срок по авансовому кредиту. По истечении периода накопления по сберегательному депозиту у участника аккумулируется сумма, необходимая для частичного погашения основного долга по авансовому кредиту. Оставшаяся часть основного долга по авансовому кредиту погашается за счет сберегательного кредита, право на получение которого у участника появилось после окончания периода сбережения. Таким образом, оставшаяся часть авансового кредита трансформируется в сберегательный кредит, процентная ставка по которому ниже, чем по авансовому кредиту.

Примеры расчета авансового кредита и промежуточного кредита приведены в приложении 8.

Источниками финансирования авансовых и промежуточных кредитов являются средства фонда распределения или средства, привлеченные с рынка капитала (при недостатке средств в фонде распределения).

Помимо аккумуляирования сберегательных депозитов, предоставления сберегательных, авансовых и промежуточных кредитов строительно-сберегательным кассам разрешено дополнительно заниматься следующими видами деятельности⁴⁹:

- предоставлять иные виды кредитов для финансирования деятельности по жилищному финансированию;
- администрировать кредиты, выданные третьими сторонами⁵⁰, либо выступать в качестве посредников при выдаче кредитов третьими сторонами, а также одобрять выдачу таких кредитов от имени строительно-сберегательной кассы в случае, если они предназначены для финансирования жилья;
- выпускать ипотечные облигации и иные виды долговых инструментов;
- осуществлять заимствования на рыночной основе у кредитных институтов, институциональных инвесторов и других кредиторов;
- участвовать в акционерном капитале предприятий;
- предоставлять кредиты предприятиям, в которых строительно-сберегательные кассы имеют долю в акционерном капитале;
- приобретать в собственность, продавать или сдавать в аренду земельные участки;
- проводить оценку недвижимости и анализ месторасположения недвижимости независимо от предоставления кредитов под обеспечение данных объектов;

⁴⁹ §4 Закона «О строительно-сберегательных кассах».

⁵⁰ Определение приведено в соответствии с §4 Закона «О строительно-сберегательных кассах».

- приобретать облигации, по которым имеются государственные гарантии.

Помимо законодательного регулирования существует внутреннее регулирование строительно-сберегательных касс. Суть данного регулирования заключается в ранжировании участников системы в зависимости от количества внесенных средств и времени нахождения в системе.

С целью ранжирования участников системы используется целевой индекс оценки (Target valuation index (Habenmethode)). Данный индекс рассчитывается как отношение общего объема средств, внесенных в счет пополнения сберегательного депозита (без учета процентных начислений по депозиту), к общей величине контрактной суммы. Согласно методологии расчета, чем выше получившееся значение, тем выше рейтинг участника системы, и тем выше вероятность, что он при необходимости сможет получить сберегательный кредит до окончания периода сбережения.

Таким образом, детальный разбор системы строительных сбережений дает возможность предложить по аналогии несколько вариантов требований к деятельности регионального оператора капитального ремонта (см. таблицу 3).

Таблица 3 – Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора на основе регулирования строительно-сберегательных касс (на примере Германии)⁵¹

Требования к строительно-сберегательным кассам	Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора и иным требованиям
<p>Индекс ранжирования участников системы строительных сбережений исходя из сроков и величины накоплений (Target valuation index) - отношение накопленной суммы к контрактной сумме (кредит + сбережения).</p> <p>Индекс участника системы определяет возможность и очередность получения сберегательного кредита до окончания периода сбережения (<i>если возникнет необходимость</i>).</p>	<p>Индекс ранжирования участников системы в зависимости от срока, объема накопленных средств в фонде капитального ремонта на счете регионального оператора, платежной дисциплины, других факторов.</p> <p>Индекс ранжирования определяет очередность использования преимуществ системы при проведении капитального ремонта многоквартирного дома – возможность и объем получения беспроцентного внутреннего займа за счет средств фондов капитального ремонта других домов и объем внутреннего займа.</p>
<p>Создание резервного фонда.</p> <p>Величина резервного фонда должна составлять не менее 3% от суммы накопленных взносов участников системы по сберегательным депозитам.</p> <p>Если разница между реальным процентным доходом по льготным кредитам и целевым показателем по процентному доходу⁵² положительная, то 0,6 от этой разницы направляется в данный фонд.</p> <p>Данный фонд расходуется в случае, если необходимо выдать участнику системы, у которого прошел период</p>	<p>Требование к созданию резервного фонда для обеспечения обязанности регионального оператора перечислять средства фондов капитального ремонта на специальные счета.</p>

⁵¹ Закон «О строительно-сберегательных кассах»; Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах».

⁵² Процентный доход – доход от инвестиций в ценные бумаги, выдачи льготных кредитов и др. источников.

Требования к строительно-сберегательным кассам	Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора и иным требованиям
<p>накопления, контрактную сумму (депозит и сберегательный кредит) или вернуть ему средства сберегательного депозита, а средств для этого недостаточно в фонде распределения.</p>	
<p>Доля крупных сберегательных контрактов, заключенных в течение 1 календарного года, в фонде распределения не должна превышать 30%. Доля нераспределенных крупных сберегательных контрактов в фонде распределения не должна превышать 15%. Крупными сберегательными контрактами считаются контракты, в которых сумма накоплений составляет более 350 тыс. евро⁵³. При этом все сберегательные контракты, заключенные одним участником системы, считаются одним контрактом.</p>	<p>Требование к ограничению доли одного вида работ с наибольшей ценой в общих расходах регионального оператора на ежегодное финансирование региональной программы капитального ремонта – доля суммарной стоимости одного вида работ по капитальному ремонту с наиболее высокой ценой в общей стоимости работ по капитальному ремонту в течение одного года краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта не должна превышать определенного размера (<i>размер доли нуждается в уточнении</i>).</p>
<p>Авансовый кредит⁵⁴ – кредит, предоставляемый гражданину, который еще не присоединился к системе жилищных строительных сбережений.</p>	<p>Требование к привлечению региональным оператором средств «внешнего заимствования» для финансирования капитального ремонта</p>

⁵³ §9 Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах»

⁵⁴ §5 Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах»

Требования к строительно-сберегательным кассам	Предложения по индикаторам и требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора и иным требованиям
<p>Промежуточный кредит⁵⁵ – кредит, предоставляемый участнику системы стройсбережений до истечения срока действия срока сберегательного депозита</p>	<p>многоквартирного дома – в случае, если накоплений в фонде капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора, средств внутренних заимствований и предоставленных бюджетных субсидий недостаточно для финансирования капитального ремонта в объеме и в срок, определенные региональной программой капитального ремонта, региональный оператор привлекает средства на рыночных условиях для капитального ремонта такого многоквартирного дома.</p>
<p>Проведение имитационного моделирования с целью контроля соответствия нормативов финансовой устойчивости плановым значениям С целью контроля качества имитационной модели каждая строительно-сберегательная касса обязана не меньше, чем 1 раз в год проводить бэк-тестинг (анализ и проверка плановых и фактических показателей деятельности строительно-сберегательной кассы).</p>	<p>Проведение имитационного моделирования с целью контроля соответствия деятельности регионального оператора плановым показателям, нормативным требованиям. <i>Необходимо разработать имитационную модель и методику проведения стресс-тестирования, в том числе базовый и пессимистический сценарий.</i> <i>Разработать пакет мер в случае наступления пессимистического сценария.</i></p>

⁵⁵ §5 Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах»

5. Оценка регулирования системы участия в долевом строительстве многоквартирных домов с точки зрения возможности применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора

Долевое строительство – форма инвестиционной деятельности, при которой застройщик привлекает денежные средства граждан, юридических лиц (далее также - участники долевого строительства, «дольщики») с целью строительства объектов недвижимости, в основном – многоквартирных домов. Схема основных финансовых потоков модели долевого строительства приведена на рисунке 4.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства (в частности, квартиру) участнику долевого строительства.

Сфера долевого строительства регулируется следующими основными нормативными актами:

- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 года № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2018 года № 673 «Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств

граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- постановление Правительства Российской Федерации № 1683 от 26 декабря 2018 года «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщиков».

В настоящее время застройщик не имеет права привлекать денежные средства «дольщиков» пока он не будет соответствовать ряду требований, в том числе следующих требований в части финансовой устойчивости⁵⁶:

- на момент направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации необходимо наличие на банковском счете застройщика собственных средств в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предусматривающего предоставление уполномоченным банком застройщику целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства, в размере не менее 40% от проектной стоимости строительства;
- отсутствие у застройщика долговых обязательств, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства или со строительством многоквартирного дома и иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

⁵⁶ Статья 3 Федерального закона № 214-ФЗ.

- застройщиком не осуществлялись выпуск/выдача ценных бумаг, за исключением акций;
- обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирного дома, не превышают 1% от проектной стоимости строительства;
- застройщик имеет право привлекать средства дольщиков для строительства многоквартирных и жилых домов сблокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

С 1 июля 2019 года осуществляется переход на проектное финансирование банками. Согласно новой схеме застройщики могут привлекать средства граждан только при условии их размещения на специальных счетах эскроу в уполномоченных банках⁵⁷.

Согласно договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты – бенефициару⁵⁸.

⁵⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 18 июня 2018 г. N697 "Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве".

⁵⁸ П. 1 ст. 860⁷ Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установлено, что средства дольщиков на эскроу-счетах будут страховаться в Ассоциации страхования вкладов по аналогу с банковскими вкладами на сумму до 10 млн. рублей.

С 1 июля 2019 года все застройщики вправе осуществлять строительство объектов недвижимости на основании договоров участия в долевом строительстве с привлечением денежных средств участников долевого строительства только в случае размещения таких средств на счетах эскроу⁵⁹. Исключением является привлечение денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве объектов недвижимости высокой степени готовности. Степень готовности указанных объектов определяется в соответствии с критериями, установленными Правительством Российской Федерации. Заключение о степени готовности объекта выдает уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, данное заключение размещается в информационной системе.

Помимо соблюдения данных правил в июне 2018 года были утверждены Правила расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение собственных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»⁶⁰ (далее – Правила). Согласно Правилам, расчет собственных средств застройщика производится как разница между

⁵⁹ Ч. 16 ст.8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

⁶⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2018 г. № 673.

величиной принимаемых к расчету активов и величиной принимаемых к расчету обязательств (таблица 4).

Таблица 4 – Активы и обязательства застройщика, принимаемые к расчету собственных средств застройщика

Активы	Обязательства
Затраты на приобретение земельных участков	Все обязательства застройщика за исключением: - доходов будущих периодов в связи с получением государственной помощи; - отложенных налоговых обязательств
Дебиторская задолженность по налогам	
Дебиторская задолженность по договорам	
Дебиторская задолженность участников долевого строительства по уплате цены договора участия в долевом строительстве	
Предъявленные застройщику поставщиками (подрядчиками, исполнителями) суммы НДС, подлежащие выплате в будущие периоды	
Дебиторская задолженность по уплате начисленных процентов на величину денежных средств, находящихся на счетах в уполномоченных банка	

Финансовая устойчивость деятельности застройщика отдельно регулируется постановлением Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 года № 233 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика». Согласно данному положению застройщик обязан соблюдать следующие нормативы финансовой устойчивости (см. таблицу 5).

Таблица 5 – Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика⁶¹

Наименование норматива	Формула и методика расчета	Значение
Норматив обеспеченности обязательств	$H1 = \frac{A}{O},$ где: А - стоимость активов застройщика; О - сумма обязательств застройщика перед	Не менее 1

⁶¹ Инструкция о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика (утв. приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30 ноября 2006г. № 06-137/пз-н).

Наименование норматива	Формула и методика расчета	Значение
	участниками долевого строительства. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.	
Норматив целевого использования средств	$H2 = \frac{AH}{D}$ <p>где: AH - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей: внеоборотные активы, дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа; D - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.</p>	Не более 1
Норматив безубыточности	Количество лет, из трех последних лет работы застройщика, в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль.	Не менее 1

В связи с обязательным переходом застройщиков на проектное финансирование с 1 июля 2019 года были разработаны и утверждены новые требования к нормативам финансовой устойчивости застройщиков⁶², которые вступают в силу с 29 марта 2019 года.

⁶² Постановление Правительства Российской Федерации № 1683 от 26.12.2018 «Об утверждении порядка расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика».

Согласно новому порядку оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика происходит в зависимости от времени получения разрешения на строительство.

В случае, если застройщик получил разрешение на строительство до 01 июля 2018 года, то его финансовая устойчивость оценивается исходя из следующих нормативов: норматив обеспеченности обязательств и норматив целевого использования средств. Методика расчета норматива обеспеченности обязательств не изменилась, а норматив целевого использования средств определяется как отношение суммы активов застройщика, не связанных со строительством, к сумме чистых активов застройщика и сумме его обязательств, уменьшенных на величину обязательств по договорам долевого участия в строительстве.

Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство по 1 июля 2018 года, производится по аналогичным нормативам. При этом дополнительно оценивается размер собственных средств застройщика исходя из соответствующего норматива. Норматив размера собственных средств застройщика считается соблюденным, если размер собственных средств застройщика составляет не менее 10% от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации⁶³.

Норматив целевого использования средств в соответствии с новыми правилами не рассчитывается.

Помимо использования механизмов финансовой устойчивости застройщика, необходимо отметить создание компенсационного фонда – Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства⁶⁴. Каждый

⁶³ В соответствии с п. 10 ч. 1 ст. 21 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

⁶⁴ Ч. 2 ст. 23 Федерального закона № 214 – ФЗ. от 30.12.2004 (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

застройщик, который осуществляет деятельность в сфере долевого строительства, обязан производить отчисления в данный фонд в размере 1,2% от стоимости каждого договора долевого участия в строительстве. В случае, если застройщик использует модель счетов эскроу, то отчисления в фонд не требуются.

Обязанность вести единый реестр застройщиков была введена Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Данным законом Федеральный закон № 214-ФЗ был дополнен статьей 23.1 «Единый реестр застройщиков». Реально такой реестр стал вестись только в 2019 году АО «ДОМ.РФ» по поручению Минстроя России.

Фактически сектор финансирования долевого строительства имеет наименьшую степень регулирования финансовой устойчивости из всех рассматриваемых в рамках данного исследования финансовых институтов. На переходный период управление рисками в большей степени опирается на систему компенсационного фонда, а в модели с использованием счетов эскроу – на систему банковского регулирования.

При этом в качестве примеров для разработки индикаторов финансовой устойчивости региональных операторов, пожалуй, можно использовать только наличие определенного объема средств для начала строительства объектов долевого строительства и отсутствие задолженности, не связанной с планируемым объектом строительства. Предложения по индикаторам финансовой устойчивости региональных операторов на основе регулирования системы долевого строительства приведены в таблице 6.

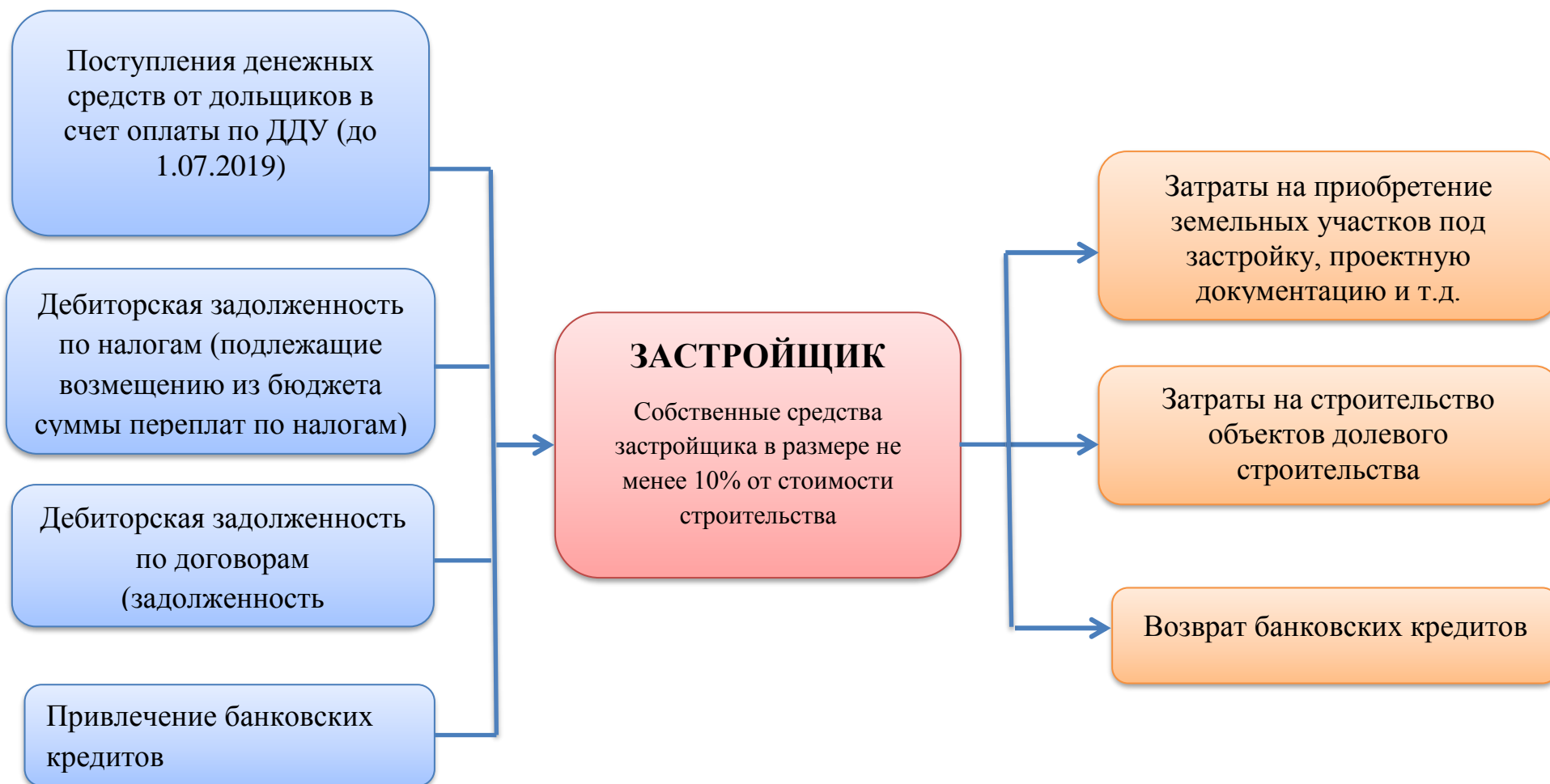


Рисунок 4. Схема финансовых потоков застройщика

Таблица 6 – Предложения по требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора на основе регулирования долевого строительства

Требования к застройщикам, привлекающим средства участников долевого строительства	Предложения по требованиям к финансовой устойчивости регионального оператора
<p>Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, у которого отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство⁶⁵.</p>	<p>Требование к целевому назначению привлекаемых региональным оператором заемных средств - региональный оператор не вправе привлекать кредиты, займы, ссуды, за исключением привлеченных для финансирования капитальных ремонтов многоквартирных домов в соответствии с региональной программой капитального ремонта, краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта.</p>

⁶⁵ Пп. 1.3 п. 2 ст. 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6. Предлагаемые индикаторы финансовой устойчивости деятельности регионального оператора капитального ремонта

Проведенный анализ финансовых систем, имеющих схожие с деятельностью регионального оператора капитального ремонта характеристики финансовых потоков, показал, что они имеют некоторые схожие подходы к регулированию финансовой устойчивости таких систем (см. таблицу 7). Эти подходы заключаются в том, что определяются требования:

- 1) к соблюдению определенного соотношения активов и обязательств в различной временной перспективе;
- 2) к созданию резервного фонда (посредством целевых взносов либо посредством отчисления определенной части от регулярных платежей);
- 3) к наличию минимально необходимого порога для того, чтобы участник системы получил право пользоваться преимуществами системы;
- 4) к ранжированию участников системы в зависимости от соотношения накоплений и потребностей в финансировании участника системой (например, при возникновении у участника необходимости воспользоваться преимуществами системы раньше наступления установленного срока).

Таблица 7. Используемые подходы к регулированию деятельности разных финансовых институтов с целью обеспечения их финансовой устойчивости

Используемый подход к регулированию	Система капитального ремонта общего имущества МКД (региональный оператор) (Россия)	Регулирование банковской системы (Россия)	Жилищные накопительные кооперативы (Россия)	Система стройсбережений (Германия)	Система договоров участия в долевом строительстве (Россия)
Наличие критериев, разрешающих привлечение средств граждан	Нет	Да	Да	Да	Да
Наличие отдельного специализированного регулирования финансовой устойчивости (специализированные институты надзора, нормативы регулирования)	Нет (нет единых требований, методики оценки финансовой устойчивости, субъекты РФ самостоятельно устанавливают требования к	Да	Да	Да (Федеральное ведомство финансового надзора - Federal Financial Supervisory Authority)	Да

Используемый подход к регулированию	Система капитального ремонта общего имущества МКД (региональный оператор) (Россия)	Регулирование банковской системы (Россия)	Жилищные накопительные кооперативы (Россия)	Система стройсбережений (Германия)	Система договоров участия в долевом строительстве (Россия)
	объему «внутренних заимствований»)				
Наличие требования к соблюдению обязательных нормативов резервирования	Нет (могут устанавливаться субъектом РФ)	Да	Да (устанавливаются Правительством Российской Федерации)	Да (устанавливаются Federal Financial Supervisory Authority)	Да/Нет (Да - требование по обязательным отчислениям в Фонд защиты прав дольщиков при неприменении эскроу счетов; Нет – при применении эскроу счетов)
Наличие регулирования	Нет	Да	Нет	Да	Нет

Используемый подход к регулированию	Система капитального ремонта общего имущества МКД (региональный оператор) (Россия)	Регулирование банковской системы (Россия)	Жилищные накопительные кооперативы (Россия)	Система стройсбережений (Германия)	Система договоров участия в долевом строительстве (Россия)
параметров заимствований					
Регулирование процедуры банкротства	Региональный оператор не может быть признан банкротом ⁶⁶	Да	Да	Да	Да
Ограничение по количеству участников	Нет	Нет	Не менее 50 и не более 5000 чел.	Да (расчетная величина)	Нет
Наличие штрафов/пени за несвоевременное внесение взносов	Да	Да (при несвоевременной уплате взносов в фонд страхования вкладов) ⁶⁷	Да	Да	Да

⁶⁶ См. часть 2¹ статьи 178 ЖК РФ.

⁶⁷ Ст. 37 Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

Используемый подход к регулированию	Система капитального ремонта общего имущества МКД (региональный оператор) (Россия)	Регулирование банковской системы (Россия)	Жилищные накопительные кооперативы (Россия)	Система стройсбережений (Германия)	Система договоров участия в долевом строительстве (Россия)
Ведение реестра организаций – организаторов системы	Нет (неформально учитываются Фондом ЖКХ)	Да (осуществляется ЦБ РФ)	Да (осуществляется ЦБ РФ)	Да (Federal Financial Supervisory Authority)	Да (Единый реестр застройщиков с 2019 года)
Наличие системы рейтингования участников системы	Да (определяется очередность проведения капитального ремонта по критериям, установленным субъектом Российской Федерации ⁶⁸)	Нет	Да (определяется в соответствии с уставом кооператива ⁶⁹)	Да (target valuation index)	Нет

⁶⁸ См. часть 3 статьи 168 ЖК РФ.

⁶⁹ См. часть 4 статьи 28 Федерального закона от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

При оценке финансовой устойчивости деятельности регионального оператора представляется необходимым учитывать следующие основные группы рисков:

- риски несбалансированности деятельности регионального оператора по финансированию капитального ремонта в соответствии с региональной программой, связанные как с необеспеченностью стоимости капитального ремонта установленным минимальным размером взносов собственников помещений на капитальный ремонт, так и распределением объемов работ по капитальному ремонту по годам региональной программы;
- риски ликвидности, то есть необеспеченности обязательств регионального оператора по реализации региональной программы капитального ремонта, краткосрочного плана реализации региональной программы, а также других обязательств регионального оператора, не связанных непосредственно с финансированием капитального ремонта, в связи с недостаточностью у него средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, и иных средств;
- риски, связанные с привлечением заемных средств (банковского кредитования дополнительно к собственным средствам регионального оператора) для финансирования обязательств по проведению капитального ремонта в рамках краткосрочного плана реализации региональной программы, которые связаны как с способностью регионального оператора вернуть заемные средства за счет доходов от взносов на капитальный ремонт, так и с тем, что все большая доля средств, формируемых за счет взносов, будет направляться на исполнение обязательств по возврату заемных средств, а не на финансирование капитального ремонта;
- риски, связанные с отдельными неплатежеспособными участниками системы капитального ремонта (неспособными погасить

задолженность по «внутренним заимствованиям»⁷⁰ в течение срока региональной программы), и долей таких участников.

Для управления рисками деятельности регионального оператора по результатам проведенного исследования предложен ряд индикаторов (см. таблицу 8) и требований к деятельности регионального оператора, связанных с его финансовой устойчивостью (см. таблицу 9).

⁷⁰ Под «внутренними заимствованиями» в данной работе понимаются случаи, когда при недостаточности средств, сформированных в фонде капитального ремонта на счете регионального оператора для проведения капитального ремонта в соответствии с региональной программой (краткосрочным планом реализации региональной программы), региональный оператор использует на проведение капитального ремонта многоквартирного дома средства фондов капитального ремонта, сформированные в отношении других многоквартирных домов на счете регионального оператора. Объем средств, привлеченных региональным оператором на капитальный ремонт дома из средств фондов капитального ремонта других домов, учитывается в системе учета фондов капитального ремонта в соответствии со статьей 183 Жилищного кодекса РФ.

Таблица 8 – Предлагаемые индикаторы финансовой устойчивости деятельности регионального оператора капитального ремонта (РО) в целях снижения рисков и управления ими

	Предлагаемый индикатор финансовой устойчивости	Риски деятельности РО, для управления которыми используется индикатор
1.	<p>Краткосрочная/среднесрочная/долгосрочная ликвидность регионального оператора - отношение общего объема средств, которыми региональный оператор располагает (будет прогнозно располагать⁷¹) в течение оцениваемого периода, к обязательствам по проведению капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта (РП КР) или краткосрочным планом реализации региональной программы, а также иным обязательствам, не связанным с финансированием капитального ремонта:</p> $\text{Ликвидность} = \frac{Дп+С+З-Опп}{Окр+Овс+Оз} \times 100\% ,$ <p>где: Дп – доходы регионального оператора (прогноз) в оцениваемом планируемом периоде, формируемые за счет взносов на капитальный ремонт (включая: остаток средств на счете регионального оператора на начало планируемого периода, поступления взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в оцениваемом планируемом периоде; прогноз пени, которые будут уплачены собственниками помещений за просрочку по уплате взносов на капитальный ремонт; прогноз средств, которые будут перечислены со специальных счетов региональному оператору при изменении способа формирования фонда капитального ремонта;</p>	<p>Риски ликвидности</p> <p>Риски, связанные с привлечением заемных средств</p> <p>Риски несбалансированности деятельности</p>

⁷¹ При прогнозных расчетах необходимо учитывать прогнозные значения площади многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора («в котле»), минимального размера взноса на капитальный ремонт, уровня собираемости взносов.

	Предлагаемый индикатор финансовой устойчивости	Риски деятельности РО, для управления которыми используется индикатор
	<p>прогнозируемые доходы от размещения на депозитах временно свободных денежных средств фондов капитального ремонта у регионального оператора);</p> <p>С – субсидии из регионального и (или) муниципальных бюджетов (при наличии), предоставляемые региональному оператору на проведение капитального ремонта в оцениваемом периоде;</p> <p>З – заемные средства, которые региональный оператор планирует привлечь (привлек) в оцениваемый период;</p> <p>О_{пп} – обязательства регионального оператора по оплате выполненного капитального ремонта, не исполненные в предыдущий период;</p> <p>О_{кр} – обязательства регионального оператора по финансированию региональной программы капитального ремонта в оцениваемый период, включая неисполненные обязательства предыдущего периода по проведению капитального ремонта;</p> <p>О_{вс} – обязательства регионального оператора по возврату средств фондов капитального ремонта, собственники которых приняли (прогнозно примут) решение о смене способа формирования капитального ремонта; обязательства по перечислению региональным оператором средств для финансирования сноса или реконструкции многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции; обязательства регионального оператора по возврату средств собственникам помещений сносимых (будут снесены) многоквартирных домов, в том числе расположенных на участках, изымаемых для государственных/муниципальных нужд;</p> <p>О_з – обязательства по возврату заемных средств и выплате процентов в</p>	

	Предлагаемый индикатор финансовой устойчивости	Риски деятельности РО, для управления которыми используется индикатор
	<p>оцениваемом периоде.</p> <p>Предлагаемое значение норматива ликвидности – не менее 100% ($\geq 100\%$).</p> <p><i>Примечание:</i> в случае введения таких нормативов для достижения нормативного значения краткосрочной ликвидности может быть установлен определенный срок, а на последующий период – установлена величина допустимого отклонения от норматива краткосрочной ликвидности при условии обеспечения среднесрочной и долгосрочной ликвидности.</p>	
2.	<p>Норматив размера резервного фонда для обеспечения финансовой устойчивости деятельности в соответствии с требованиями статьи 185 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Предлагаемое значение норматива размера резервного фонда – не менее 3% от прогнозируемого объема годовых поступлений взносов на капитальный ремонт.</p>	Риски ликвидности
3.	<p>Показатель сбалансированности деятельности РО - отношение остатка средств на счете регионального оператора на конец отчетного года (свободных от обязательств предшествующего периода) к общему объему средств, которыми располагал региональный оператор в отчетном году:</p> $\text{Сбалансированность} = \frac{(\text{Дф} - \text{Р} - \text{Он})}{\text{Д}} \times 100\%,$ <p>где: Дф – доходы регионального оператора (фактические) в отчетном году (включая: остаток средств на начало отчетного года; поступления в отчетном году взносов на капитальный ремонт от собственников помещений; пени,</p>	Риски не сбалансированности деятельности

	Предлагаемый индикатор финансовой устойчивости	Риски деятельности РО, для управления которыми используется индикатор
	<p>уплаченные в отчетном году собственниками помещений за просрочку по уплате взносов на капитальный ремонт; средства, перечисленные в отчетном году со специальных счетов региональному оператору при изменении способа формирования фонда капитального ремонта; доходы, полученные в отчетном году от размещения на депозитах временно свободных денежных средств фондов капитального ремонта; бюджетные субсидии и заемные средства, полученные в отчетном году);</p> <p>Р – расходы регионального оператора в отчетном году на финансирование региональной программы капитального ремонта, а также на исполнение обязательств, не связанных с таким финансированием;</p> <p>Он – обязательства регионального оператора по оплате выполненного капитального ремонта, не исполненные в отчетном году.</p> <p>Предлагаемое значение норматива сбалансированности деятельности регионального оператора – не более 10% ($\leq 10\%$).</p>	
4.	<p>Показатель обеспеченности деятельности регионального оператора по проведению капитального ремонта средствами от взносов собственников на капитальный ремонт (для отдельного года, периода реализации региональной программы) рассчитывается по формуле:</p> $\text{Обеспеченность КРвз} = \frac{\Phi_{\text{кр}}}{\text{Окр}} \times 100\%,$ <p>где: $\Phi_{\text{кр}}$ – объем средств взносов на капитальный ремонт, который может быть направлен региональным оператором на финансирование региональной</p>	<p>Риски несбалансированности деятельности</p> <p>Риски ликвидности</p> <p>Риски, связанные с привлечением заемных средств</p>

	Предлагаемый индикатор финансовой устойчивости	Риски деятельности РО, для управления которыми используется индикатор
	<p>программы в плановом году (периоде) (в соответствии с предлагаемыми требованиями к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора – учет резервного фонда и обязательств, не связанных с финансированием капитального ремонта, см. формулу для расчета $\Phi_{\text{кр}}$ в табл. 9);</p> <p>$O_{\text{кр}}$ – обязательства регионального оператора по капитальному ремонту в плановом году (периоде) (с учетом неисполненных обязательств предыдущего периода).</p> <p>Предлагается не определять нормативное значение данного показателя, а использовать его для оценки потребности в дополнительных средствах (бюджетных субсидиях, кредитах или за счет повышения размера взносов).</p>	
5.	<p>Количество лет, за которые собственники помещений в многоквартирном доме со средними характеристиками смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт – отношение стоимости всех видов работ по капитальному ремонту, запланированных региональной программой в отношении многоквартирного дома со средними характеристиками, к среднегодовому объему взносов на капитальный ремонт собственников помещений в таком многоквартирном доме.</p> $t = \frac{C_{\text{ср}}}{V},$ <p>где:</p> <p>t – количество лет, в течение которых собственниками помещений в многоквартирном доме со средними характеристиками за счет взносов будут сформированы средства, равные стоимости капитального ремонта</p>	<p>Риски, связанные с неплатежеспособными участниками системы</p> <p>Риски несбалансированности деятельности</p>

	Предлагаемый индикатор финансовой устойчивости	Риски деятельности РО, для управления которыми используется индикатор
	<p>такого дома, год; $C_{ср}$ – стоимость капитального ремонта многоквартирного дома со средними характеристиками, тыс. руб. V – среднегодовой объем взносов, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирном доме со средними характеристиками, тыс. руб./год</p> <p>Предлагается не определять нормативное значение данного показателя, а использовать его для оценки потребности в бюджетных субсидиях. <i>Примечание:</i> средние характеристики многоквартирного дома в региональной программе – средние значения площади многоквартирного дома (суммарной общей площади помещений собственников) и стоимости капитального ремонта, запланированного региональной программой.</p>	
6.	<p>Норматив максимального объема средств, которые могут быть заимствованы для проведения капитального ремонта одного многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов – объем средств, используемых региональным оператором на проведение капитального ремонта одного многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других домов, не может превышать величины прогнозного поступления взносов на капитальный ремонт в период после проведения ремонта и до окончания срока утвержденной региональной программы капитального ремонта.</p> $(C_{in} - \Phi_{in}) \leq \sum_{n+1}^N Vi,$ <p>где: C_{in} – стоимость капитального ремонта i-го многоквартирного дома, выполняемого в год n с начала утверждения региональной программы, тыс. руб.</p>	Риски, связанные с неплатежеспособными участниками системы

Предлагаемый индикатор финансовой устойчивости	Риски деятельности РО, для управления которыми используется индикатор
<p>Φ_{in} – фонд капитального ремонта i-го многоквартирного дома, сформированный до окончания года n, тыс. руб.</p> <p>$\sum_{n+1}^N Vi$ – сумма годовых объемов взносов, уплачиваемых собственниками помещений в i-ом многоквартирном доме в период с года $(n+1)$ до окончания года N (года окончания региональной программы), тыс. руб.</p> <p><i>Примечание:</i> может быть рассмотрен вариант установления исключения из общего правила для небольшой доли многоквартирных домов с небольшой площадью⁷², для погашения задолженности за проведенный ремонт которых требуется срок, превышающий срок утвержденной региональной программы не более чем, например, на 2-5 лет (необходимо тестирование на действующих региональных операторах).</p>	

⁷² В многоквартирных домах, имеющих меньшую площадь по сравнению с большинством домов, включенных в региональную программу, (как правило, это малоэтажные дома) генерируется меньший финансовый поток за счет уплаты взносов на капитальный ремонт, в связи с чем при стоимости капитального ремонта, близкой к стоимости ремонта домов с большей площадью, требуется больше времени, чтобы компенсировать региональному оператору средства, израсходованные на проведение капитального ремонта таких домов.

Таблица 9 – Предлагаемые требования к деятельности региональных операторов капитального ремонта в целях снижения и управления рисками

Требование	Описание требования	На снижение каких рисков направлено требование
Проведение имитационного моделирования	Ежегодное проведение имитационного моделирования с целью контроля соответствия деятельности регионального оператора плановым показателям, нормативным требованиям финансовой устойчивости в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе для базового сценария деятельности.	Риски ликвидности Риски, связанные с привлечением заемных средств
Обеспечение обязательств регионального оператора, не связанных с финансированием капитального ремонта, при определении объема средств, которые региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование региональной программы	<p>При определении объема средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, которые региональный оператор вправе ежегодно израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, должны быть учтены обязательства регионального оператора, не связанные с финансированием капитального ремонта. Объем средств, которые региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование региональной программ, должен рассчитываться по формуле:</p> $\Phi_{\text{КР}} = \text{Вз} - \text{РФ} - \sum \text{Об},$ <p>где: $\Phi_{\text{КР}}$ – объем средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, которые могут быть направлены региональным оператором на ежегодное финансирование региональной программы; Вз – сумма прогнозируемого поступления взносов на капитальный</p>	Риски ликвидности

Требование	Описание требования	На снижение каких рисков направлено требование
	<p>ремонт в плановом году и остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде (свободных от неисполненных обязательств предшествующих периодов);</p> <p>РФ – размер резервного фонда, обеспечивающего финансовую устойчивость регионального оператора (покрытие «разрывов ликвидности») исходя из установленного норматива;</p> <p>$\sum Об$ – общий объем обязательств регионального оператора в планируемом году (периоде), не связанных с финансированием капитального ремонта:</p> $\sum Об = O_{BC} + O_3,$ <p>где:</p> <p>O_{BC} – объем обязательств регионального оператора, срок исполнения которых наступает в планируемом году, включая обязательства по возврату средств фондов капитального ремонта, собственники которых приняли решение о смене способа формирования капитального ремонта; по перечислению средств для финансирования сноса или реконструкции многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции; по возврату средств собственникам помещений сносимых многоквартирных домов, в том числе расположенных на участках, изымаемых для государственных/муниципальных нужд ;</p> <p>O_3 – объем обязательства по возврату заемных средств и выплате</p>	

Требование	Описание требования	На снижение каких рисков направлено требование
	процентов в планируемом году.	
<p>Порядок распределения региональным оператором ежегодного объема внутренних заимствований на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов</p>	<p>Возможный объем внутренних заимствований для капитального ремонта многоквартирных домов в плановом году (определяется на основе норматива максимального объема таких средств) распределяется между многоквартирными домами, в отношении которых необходимо такое внутреннее заимствование для проведения капитального ремонта в течение года, на основании индекса ранжирования таких домов.</p> <p>Индекс ранжирования определяет очередность использования преимуществ системы (очередность получения и объем «беспроцентного внутреннего займа» за счет средств фондов капитального ремонта других домов) и должен учитывать размер уже сформированного на счете регионального оператора фонда капитального ремонта, прогнозируемый срок погашения внутреннего заимствования путем последующего внесения взносов на счет регионального оператора, уровень собираемости взносов и другие факторы.</p> <p><i>Примечание:</i> должна быть утверждена методика расчета индекса ранжирования.</p>	<p>Риски, связанные с неплатежеспособными участниками системы</p>
<p>Целевое назначение привлекаемых региональным оператором заемных средств</p>	<p>Региональный оператор не вправе привлекать кредиты, займы, ссуды, за исключением привлеченных для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с региональной программой капитального ремонта, краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта.</p>	<p>Риски ликвидности</p> <p>Риски, связанные с привлечением заемных средств</p>

Требование	Описание требования	На снижение каких рисков направлено требование
<p>Ограничение объема заказа регионального оператора на услуги и (или) работы у одного поставщика (подрядчика)</p>	<p>Объем заказа на услуги и (или) работы у одного исполнителя (подрядчика) по капитальному ремонту в течение одного года краткосрочного плана реализации региональной программы не может превышать установленной доли в общем объеме размещаемых региональным оператором заказов на услуги и (или) работы по капитальному ремонту.</p> <p>По аналогии с требованиями к деятельности банков такая доля может быть определена как 20-25% (необходимо тестирование на действующих региональных операторах).</p>	<p>Риски сбалансированности деятельности</p>
<p>Ограничение доли одного вида работ с наибольшей ценой в общих расходах регионального оператора на ежегодное финансирование региональной программы капитального ремонта</p>	<p>Доля суммарной стоимости одного вида работ по капитальному ремонту с наиболее высокой ценой в общей стоимости работ по капитальному ремонту в течение одного года краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта не должна превышать определенного размера.</p> <p>По аналогии с требованиями к деятельности строительно-сберегательных касс такая доля может быть определена как 30% (необходимо тестирование на действующих региональных операторах).</p>	<p>Риски сбалансированности деятельности</p>

Далее приводится обоснование отдельных предлагаемых индикаторов и требований для обеспечения финансовой устойчивости регионального оператора, связанных с особенностями его деятельности.

Предложение по изменению требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленного частью 2 статьи 185 Жилищного кодекса

В настоящее время требование Жилищного кодекса к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, главным образом, относится к планированию расходов регионального оператора на финансирование региональной программы, но не определяет необходимость формирования резервного фонда определенного размера.

Между тем, резерв средств необходим региональному оператору не только для покрытия дефицита ликвидности в течение года для финансирования запланированных работ по капитальному ремонту, но и для исполнения обязательств, определенных Жилищным кодексом, но непосредственно не связанных с проведением капитального ремонта (см. рисунок 1), а также для проведения внеплановых работ по капитальному ремонту, связанных с ликвидацией последствий аварий, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера. Это последнее обязательство предусмотрено частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса, в которой определено, что эти неплановые ремонты должны проводиться *«за счет средств регионального оператора, определенных статьей 185 настоящего Кодекса и законом субъекта Российской Федерации в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора»*. Таким образом, предполагается, что у регионального оператора должен ежегодно образовываться остаток средств, не используемых в течение года для проведения плановых работ по капитальному ремонту.

Как уже отмечалось, в соответствии с требованиями части 2 статьи 185 Жилищного кодекса определяется только *«объем средств, которые*

региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде)», исходя из размера доли, установленной нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

Необходимо отметить, что указанная выше норма Жилищного кодекса фактически содержит указание на два разных показателя:

1) объем средств от годового поступления взносов на капитальный ремонт (с учетом остатка средств предыдущего периода), которые региональный оператор вправе расходовать на капитальный ремонт;

2) объем средств из фондов капитального ремонта многоквартирных домов, ремонт которых запланирован на будущие периоды, которые региональный оператор вправе использовать на ремонт других домов (так называемый «объем внутренних заимствований»).

В настоящее время отсутствует методика определения объема средств из фондов капитального ремонта многоквартирных домов, ремонт которых запланирован на будущие периоды, которые региональный оператор вправе использовать на ремонт других домов.

В соответствии с требованиями статьи 183 Жилищного кодекса, региональный оператор осуществляет управленческий учет формирующихся на его счете фондов капитального ремонта многоквартирных домов в отношении каждого отдельного многоквартирного дома. Данные такого учета позволяют определить размер сформированного фонда капитального ремонта этого дома (суммарный объем уплаченных собственниками взносов

накопленным итогом), а в случае проведения капитального ремонта данного дома - также, какой объем средств был израсходован на ремонт сверх сформированного фонда капитального ремонта (то есть объем заимствований из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов), и последующее погашение задолженности за проведенный капитальный ремонт, остаток такой задолженности на определенную дату. Но система учета фондов капитального ремонта в соответствии со статьей 183 Жилищного кодекса не предполагает в отношении каждого многоквартирного дома, ремонт которого еще не проводился, какое-либо документирование того, что средства фонда капитального ремонта этого дома позаимствованы на ремонт других домов, а также возврата этих средств.

Все средства, находящиеся на счете регионального оператора и формирующиеся за счет взносов на капитальный ремонт, в соответствии с законом являются имуществом регионального оператора⁷³. Региональный оператор самостоятельно распоряжается всеми средствами на своем счете, они все время находятся в обороте. Средства фондов капитального ремонта отдельных домов не обособлены друг от друга. При этом необходимый объем заимствований на ремонт конкретных домов, запланированных на текущий год, можно определить как разность между стоимостью такого ремонта и объемом средств, накопленных в фондах капитального ремонта этих домов по данным учета. Фактически же региональный оператор просто использует для финансирования капитального ремонта все средства, находящиеся на его счете без учета описанного механизма внутренних заимствований.

Буквальное выполнение требования части 2 статьи 185 Жилищного кодекса – определять «объем средств из фондов капитального ремонта многоквартирных домов, ремонт которых запланирован на будущие

⁷³ См. часть 1 статьи 179 ЖК РФ.

периоды, которые региональный оператор вправе использовать на ремонт других домов» - не имеет смысла с практической точки зрения.

При уточнении требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора в части 2 статьи 185 Жилищного кодекса считаем целесообразным отказаться от определения «объема средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде», которые региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (исключить слова, указанные в скобках, в части 2 статьи 185 Жилищного кодекса). Вполне достаточно определять объем средств, формирующихся за счет взносов на капитальный ремонт, которые региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, но с учетом обязательств регионального оператора, непосредственно не связанных с финансированием капитального ремонта (см. предложение далее). При этом необходимо дополнительно определить требования, связанные с допустимым объемом заимствований для проведения капитального ремонта конкретного многоквартирного дома в зависимости «платежеспособности такого дома» (об этом будет сказано в данном разделе позже).

В настоящее время субъекты Российской Федерации определяют объем средств, которые региональный оператор вправе направить ежегодно на финансирование региональной программы, как долю от прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году (или от объема взносов, поступивших в предшествующем году):

$$\Phi_{\text{КР}} = (Вз \times D)/100\%, \quad (1)$$

где:

- $\Phi_{\text{КР}}$ – объем средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, которые могут быть направлены региональным оператором на ежегодное финансирование региональной программы;
- V_z – сумма прогнозируемого поступления взносов на капитальный ремонт в планируемом году (или объема взносов, поступивших в предшествующем году) и остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде;
- D – размер доли, установленный законом субъекта Российской Федерации, в процентах.

В настоящее время на федеральном уровне не установлены требования в отношении того, что при установлении размера доли (D) средств, которые могут быть направлены региональным оператором на финансирование региональной программы, должны учитываться обязательства регионального оператора, не связанные с финансированием капитального ремонта, но также исполняемые за счет средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт. Субъекты Российской Федерации самостоятельно устанавливают размер такой доли, которая, как показал анализ, может достигать 95-97%, но может составлять и 80%.

Отсутствие требований к учету обязательств регионального оператора, не связанных с финансированием капитального ремонта, ставит под угрозу финансовую устойчивость его деятельности.

С целью обеспечения финансовой устойчивости региональных операторов, их способности исполнять обязательства, определенные законодательством, предлагается уточнить требование части 2 статьи 185 Жилищного кодекса к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, а именно: при определении объема средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, учитывать:

- норматив размера резервного фонда;

- объем известных и прогнозируемых обязательств регионального оператора в плановом периоде, не связанных с финансированием капитального ремонта (см. рисунок 5).

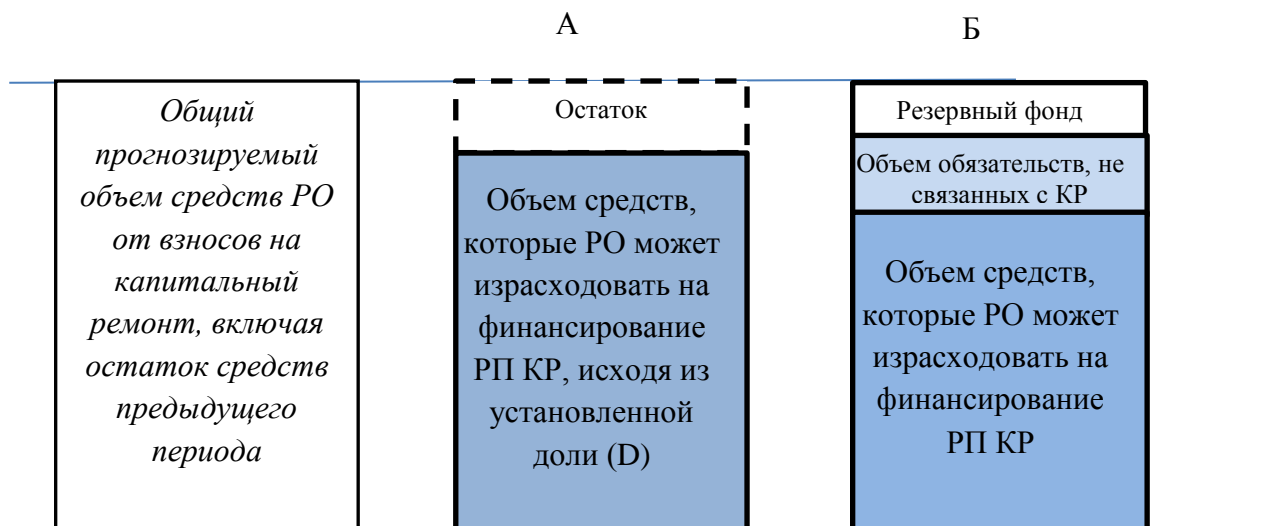


Рисунок 5. Распределение объема средств регионального оператора, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, в настоящее время (А) и предлагаемое (Б)

С учетом указанных выше предложений объем средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, которые региональный оператор вправе использовать ежегодно на финансирование региональной программы, предлагается рассчитывать по формуле:

$$\Phi_{\text{КР}} = \text{Вз} - \text{РФ} - \sum \text{Об} \quad (2)$$

где:

$\Phi_{\text{КР}}$ – объем средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, которые могут быть направлены региональным оператором на ежегодное финансирование региональной программы;

Вз – сумма прогнозируемого поступления взносов на капитальный ремонт в плановом году и остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде (свободных от неисполненных обязательств предшествующих периодов);

РФ – размер резервного фонда, обеспечивающего финансовую устойчивость регионального оператора (покрытие «разрывов ликвидности») исходя из установленного норматива;

Σ Об – общий объем обязательств регионального оператора в планируемом периоде, не связанных с финансированием капитального ремонта.

При определении объема обязательств регионального оператора, не связанных с финансированием капитального ремонта, должны быть учтены:

- объем обязательств по перечислению средств фондов капитального ремонта на специальные счета при смене способа формирования фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, срок исполнения которых наступает в планируемом году⁷⁴;
- прогнозируемый объем таких обязательств (исходя из тенденций предыдущего периода) в случае, если установленный региональным законодательством срок для вступления в силу решения собственников о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора меньше, чем один год⁷⁵ (в этом случае обязательства могут возникнуть в течение планового года, а срок исполнения обязательств может наступить как до окончания планового года, так и позже);
- объем обязательств по возврату заемных средств (при наличии) и уплате процентов;
- объем обязательств по финансированию сноса или реконструкции многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции⁷⁶ (при наличии таких обязательств);
- объем обязательств по возврату средств фондов капитального ремонта собственникам помещений в сносимых многоквартирных домах, в том

⁷⁴ Часть 5 статьи 173 ЖК РФ.

⁷⁵ См. часть 5 статьи 173 ЖК РФ.

⁷⁶ Часть 2 статьи 174, статья 184 ЖК РФ.

числе расположенных на участках, изымаемых для государственных (муниципальных) нужд (при наличии)⁷⁷.

Предложение по показателю обеспеченности деятельности регионального оператора по проведению капитального ремонта средствами, формирующимися исходя из взносов собственников на капитальный ремонт

Для оценки достаточности у регионального оператора средств, формирующихся за счет взносов на капитальный ремонт, которые он вправе ежегодно расходовать на финансирование капитального ремонта, запланированного региональной программой (краткосрочным планом ее реализации), предлагается рассчитывать показатель «Обеспеченность деятельности регионального оператора по проведению капитального ремонта средствами, формирующимися исходя из взносов собственников на капитальный ремонт» (далее – обеспеченность капитального ремонта взносами) для каждого года региональной программы. Данный показатель предлагается рассчитывать по формуле:

$$\text{Обеспеченность КР} = \frac{\Phi_{\text{КР}}}{\text{О}_{\text{КР}}} \times 100\% \quad (3)$$

где:

$\Phi_{\text{КР}}$ – объем средств, который может быть направлен региональным оператором на ежегодное финансирование региональной программы, рассчитанный по формуле (2);

$\text{О}_{\text{КР}}$ – обязательства регионального оператора по финансированию капитального ремонта в текущем году (с учетом неисполненных обязательств по проведению капитального ремонта в предыдущем периоде).

Если значение показателя обеспеченности капитального ремонта взносами менее 100%, это означает, что для выполнения обязательств по финансированию капитального ремонта региональный оператор нуждается в дополнительных средствах – бюджетных субсидиях и (или) заемных

⁷⁷ Статья 184 ЖК РФ.

средствах либо необходимо повышение размера взносов на капитальный ремонт. Данный показатель предлагается не нормировать, а использовать для оценки и обоснования потребности и объема средств, привлекаемых региональным оператором.

Предложение по показателям оценки рисков, связанных с неплатежеспособностью участников системы капитального ремонта

В отношении оценки рисков, связанных с неплатежеспособностью участников системы капитального ремонта (неспособностью погасить задолженность по «внутренним заимствованиям»⁷⁸ за проведенный капитальный ремонт в течение срока региональной программы), достаточно простым и наглядным показателем финансовой устойчивости деятельности регионального оператора может быть показатель «Количество лет, за которые собственники помещений в многоквартирном доме со средними характеристиками (по площади и стоимости капитального ремонта) сформируют в фонде капитального ремонта объем средств, равный стоимости капитального ремонта, предусмотренного для такого многоквартирного дома региональной программой» (далее – показатель количества лет, за которые собственники рассчитаются за капитальный ремонт).

Если значение указанного показателя, рассчитанного для региональной программы (в части, относящейся к обязательствам регионального оператора), превышает срок утвержденной региональной программы, это указывает на финансовую неустойчивость деятельности регионального оператора, связанную с возникновением задолженности по внутренним

⁷⁸ Под «внутренними заимствованиями» понимаются случаи, когда при недостаточности средств, сформированных в фонде капитального ремонта на счете регионального оператора для проведения капитального ремонта в соответствии с региональной программой (краткосрочным планом реализации региональной программы), региональный оператор использует на проведение капитального ремонта многоквартирного дома средства фондов капитального ремонта, сформированные в отношении других многоквартирных домов на счете регионального оператора. Объем средств, привлеченных региональным оператором на капитальный ремонт дома из средств фондов капитального ремонта других домов, учитывается в системе учета фондов капитального ремонта в соответствии со статьей 183 Жилищного кодекса РФ.

заимствованиям, которая не будет погашена до окончания срока региональной программы.

Показатель количества лет, за которые собственники рассчитаются за капитальный ремонт, рассчитанный для региональной программы (в части, относящейся к обязательствам регионального оператора), также как и показатель обеспеченности капитального ремонта взносами, может не нормироваться, а использоваться для оценки и обоснования потребности в бюджетных средствах для реализации региональной программы.

В настоящее время проблема увеличения объема задолженности по «внутренним заимствованиям», которая не может быть погашена до срока окончания региональной программы, становится все более масштабной. Согласно данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, по состоянию на конец III квартала 2019 года общий объем задолженности собственников помещений за проведенные региональными операторами работы по капитальному ремонту многоквартирных домов в целом по Российской Федерации составляет порядка 295 млрд рублей, при этом на погашение 18,9% от этой задолженности потребуется более 30 лет. В 14 субъектах Российской Федерации объем такой задолженности превышает 1 млрд рублей⁷⁹.

Определение требований к платежеспособности отдельного коллективного участника системы проведения капитального ремонта региональным оператором («коллектива» всех собственников помещений в многоквартирном доме) представляется важным для повышения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора. Такие требования могут заключаться в ограничении объема внутренних заимствований на проведение капитального ремонта многоквартирного дома объемом средств, которые могут быть возвращены до окончания срока региональной программы.

⁷⁹ Данные Фонда ЖКХ по результатам мониторинга региональных программ капитального ремонта за 9 месяцев 2019 года (предоставлены ИЭГ по запросу).

7. Результаты модельного тестирования предлагаемых индикаторов финансовой устойчивости регионального оператора капитального ремонта

С целью тестирования применимости и адекватности предлагаемых индикаторов финансовой устойчивости деятельности региональных операторов, в том числе с учетом их взаимовлияния, были использованы инструменты имитационного моделирования. Для такого тестирования была разработана упрощенная имитационная модель, позволяющая прогнозировать финансовые результаты деятельности регионального оператора ежегодно и в целом в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта.

При разработке такой упрощенной имитационной модели приняты следующие допущения:

- размер минимального взноса и стоимость капитального ремонта многоквартирного дома ежегодно индексируются на величину индекса-дефлятора, значение которого принято постоянным и равным 105% в течение всего срока региональной программы капитального ремонта;
- общее количество многоквартирных домов, за капитальный ремонт которых отвечает региональный оператор, не изменяется на протяжении всего срока региональной программы капитального ремонта;
- капитальный ремонт каждого многоквартирного дома проводится в течение срока региональной программы один раз с перечнем работ, определенным частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса (проводятся только комплексные ремонты);
- объемы работ по капитальному ремонту равномерно распределены по годам региональной программы;
- объем средств, который региональный оператор ежегодно расходует на финансирование капитального ремонта, определяется размером доли от суммы прогнозируемых в течение года поступлений взносов на

капитальный ремонт и дохода от размещения на депозите временно свободных средств в предыдущем году;

- остаток средств от ежегодного поступления взносов на капитальный ремонт, не используемых для финансирования капитального ремонта, является резервным фондом в соответствии с предлагаемым требованием к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора;
- средства резервного фонда считаются временно свободными средствами регионального оператора и размещаются на банковском депозите сроком на один год по ставке 7,24% годовых (средняя ставка по рынку для краткосрочных депозитов для юридических лиц¹); возможное расходование средств «резервного фонда» на проведение капитального ремонта не учитывается;
- при возникновении дефицита средств для финансирования капитального ремонта, планируемого на текущий год реализации региональной программы, региональный оператор привлекает банковский кредит сроком на пять лет по ставке 9,24% годовых (средняя процентная ставка кредитов на срок свыше трех лет для юридических лиц²).

Финансовое моделирование проведено для трех условных региональных операторов, отвечающих за реализацию региональных программ капитального ремонта (см. таблицу 10):

- 1) с максимальным количеством многоквартирных домов и высоким начальным значением установленного минимального взноса на капитальный ремонт (региональный оператор А);

¹ Данные ЦБ РФ: средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организациям в рублях (в целом по Российской Федерации) по состоянию на апрель 2019 года.

² Там же.

- 2) со средним количеством многоквартирных домов и низким начальным значением установленного минимального взноса на капитальный ремонт (региональный оператор Б);
- 3) с минимальным количеством многоквартирных домов и средним начальным значением установленного минимального взноса на капитальный ремонт (региональный оператор В).

Принятые исходные значения показателей деятельности региональных операторов (таблица 10) соответствуют характеристикам типовых региональных программ капитального ремонта.

Тестирование показало (см. таблицу 11), что при заданных исходных параметрах деятельность только регионального оператора А является финансово устойчивой – показатели краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной ликвидности значительно больше 100% (в целом за весь срок региональной программы показатель ликвидности 271%). Обязательства регионального оператора по проведению капитального ремонта с избытком покрываются доходами от взносов на капитальный ремонт (на 159-164%). Профицит средств увеличивается с каждым годом региональной программы и составляет за весь срок программы 1 194 253 млн рублей.

О несбалансированности доходов регионального оператора А от взносов на капитальный ремонт и его расходов на запланированные региональной программой объемы капитального ремонта свидетельствует показатель сбалансированности деятельности – ежегодный остаток средств на счете регионального оператора составляет около 40% от годового поступления взносов. За счет высокого значения первоначально установленного минимального размера взноса собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо только 18 лет (при сроке программы 30 лет) для накопления средств, достаточных для оплаты комплексного капитального ремонта на счете регионального оператора.

В целом, результаты тестирования свидетельствуют, что при установленном минимальном размере взноса у регионального оператора А

есть большие возможности выполнять в ходе капитального ремонта дополнительные виды работ, сверх предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса¹, и (или) выполнить капитальный ремонт, предусмотренный региональной программой, досрочно.

Обязательства региональных операторов Б и В по проведению капитального ремонта обеспечены доходами от взносов² только на 48% и 64% соответственно. Дефицит средств для финансирования капитального ремонта у операторов Б и В возникает с первого года реализации региональной программы. Для выполнения обязательств по проведению капитального ремонта у таких региональных операторов возникает потребность ежегодно привлекать заемные средства. Исполнение ежегодно увеличивающихся обязательств по возврату займствований не может быть обеспечено только за счет поступления взносов на капитальный ремонт. В результате показатели ликвидности региональных операторов Б и В ухудшаются в течение всего срока региональных программ.

Показатель сбалансированности деятельности региональных операторов Б и В только в 1-й год реализации региональной программы имеет положительное значение (2 и 3% у региональных операторов Б и В соответственно), а затем становится отрицательным. Это свидетельствует не просто об отсутствии остатков средств на счетах региональных операторов по итогам года, а о значительном дефиците средств для выполнения обязательств по проведению капитального ремонта и возврату займствований, привлеченных для выполнения региональной программы. К концу срока региональных программ дефицит средств регионального оператора Б достигает 647 730 млн рублей, а регионального оператора В – 109 228 млн рублей.

¹ Возможность выполнения дополнительных работ по капитальному ремонту за счет средств от взносов в установленном минимальном размере предусмотрена частью 2 статьи 166 ЖК РФ.

² Под доходами от взносов в данном случае понимается объем поступлений взносов собственников на капитальный ремонт и доход от размещения временно свободных денежных средств (резервного фонда) на депозитах.

Финансовая неустойчивость деятельности региональных операторов Б и В обусловлена несоответствием установленного размера минимального взноса стоимости капитального ремонта многоквартирных домов, запланированного региональной программой. Для формирования необходимо объема средств для оплаты капитального ремонта дома собственникам помещений нужно вносить взносы на счет регионального оператора Б в течение 58 лет, а на счет регионального оператора В – почти 45 лет при сроке региональных программ 30 лет.

При заданных параметрах региональных программ финансовая устойчивость регионального оператора Б хуже, чем регионального оператора В.

Разработанная упрощенная имитационная модель позволяет также оценить возможности повышения финансовой устойчивости региональных операторов путем изменения некоторых регулируемых параметров. Так, для региональных операторов Б и В тестировались сценарии с различной величиной ежегодного увеличения взноса на капитальный ремонт при установленной продолжительности региональной программы (30 лет) и с увеличением продолжительности региональной программы до 35 лет при том же объеме обязательств по капитальному ремонту (см. таблицу 12).

Модельные расчеты показали, что для регионального оператора В ежегодное увеличение размера взноса на величину, превышающую инфляцию на 3-3,5 процентных пункта, позволит в средне- и долгосрочной перспективе достигнуть финансовой устойчивости без необходимости увеличения срока региональной программы. А для регионального оператора Б долгосрочная финансовая устойчивость может быть обеспечена только путем применения одновременно двух мер – ежегодное увеличение размера взноса на величину, превышающую инфляцию на 3,5 процентных пункта, и увеличение срока региональной программы до 35 лет.

Таблица 10 – Исходные данные для имитационного моделирования финансовой деятельности региональных операторов

Показатели	Региональный оператор А	Региональный оператор Б	Региональный оператор В
Продолжительность региональной программы капитального ремонта (РП КР), лет	30	30	30
Начальное значение минимального размера взноса на капитальный ремонт, руб./кв. м	17,0	5,7	8,0
Количество многоквартирных домов (МКД) у регионального оператора, ед.	25 000	16 000	5 000
Средняя площадь одного МКД, кв. м	8 600	4 520	3 400
Стоимость капитального ремонта одного МКД, тыс. руб.	30 000	18 000	13 600
Уровень собираемости взносов, %	93	93	93
Доля средств от общего объема средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, которую региональный оператор (РО) ежегодно может направить на финансирование РП КР	0,95	0,95	0,95

Таблица 11 – Результаты тестирования предложенных нормативов финансовой устойчивости региональных операторов и некоторых дополнительных показателей

Наименование показателя	Региональный оператор А	Региональный оператор Б	Региональный оператор В
<u>Краткосрочная ликвидность:</u> 1-й год региональной программы: Значение показателя Профицит (+)/дефицит (–) средств, формирующихся за счет взносов на капитальный ремонт ¹	163% +15 789 млн руб.	100% ² -4 999 млн руб.	100% ¹ -750 млн руб.
1-3-й годы региональной программы: Значение показателя Профицит (+)/дефицит (–) средств	166% + 49 982 млн руб.	90% -19 768 млн руб.	94% – 2 969 млн руб.
<u>Среднесрочная ликвидность:</u> 1-10-й годы региональной программы: Значение показателя Профицит (+)/дефицит (–) средств	169% +207 265 млн руб.	72% – 113 377 млн руб.	79% – 18 055 млн руб.
<u>Долгосрочная ликвидность:</u> Весь срок региональной программы (1-30-й годы): Значение показателя	271%	69%	75%

¹Значение профицита/дефицита средств регионального оператора за конкретный период рассчитывается как разность годовых доходов (объем поступлений взносов собственников и доходы от размещения средств резервного фонда на депозите) и расходов (стоимость годовой программы капитального ремонта и объема возврата средств в счет погашения привлеченных заимствований).

² У региональных операторов Б и В значение показателя ликвидности 100% в 1-й год региональной программы достигается за счет того, что для выполнения обязательств по капитальному ремонту в полном объеме эти региональные операторы привлекают заемные средства.

Наименование показателя	Региональный оператор А	Региональный оператор Б	Региональный оператор В
Профицит (+)/дефицит (-) средств	+ 1 194 253 млн руб.	- 647 730 млн руб.	- 109 228 млн руб.
Показатель обеспеченности региональной программы за счет взносов:			
1-й год программы	163%	48%	64%
10-й год программы	159%	48%	64%
20-й год программы	164%	48%	64%
30-й год программы	164%	48%	64%
Сбалансированность деятельности РО:			
1-й год программы	39%	2%	3%
10-й год программы	40%	-44%	-32%
20-й год программы	42%	-44%	-32%
30-й год программы	42%	-44%	-32%
Количество лет, за которые собственники в МКД смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт	17,6	58,2	44,8

Таблица 12 – Оценка возможности повышения финансовой устойчивости деятельности региональных операторов путем изменения отдельных параметров региональной программы

Параметры программы	Региональный оператор Б	Региональный оператор В
<i>Сценарий № 1: ежегодное увеличение минимального размера взноса на 2,5 процентных пунктов сверх индекса-дефлятора¹ начиная с 2-го года и до конца срока региональной программы</i>		
<u>Краткосрочная ликвидность:</u> 1-3-й годы региональной программы: Значение показателя Профицит (+)/дефицит (–) средств	89% -19 433 млн руб.	95% -2 879 млн руб.
<u>Среднесрочная ликвидность:</u> 1-10-й годы региональной программы: Значение показателя Профицит (+)/дефицит (–) средств	73% -101 460 млн руб.	82% -14 593 млн руб.
<u>Долгосрочная ликвидность:</u> Весь срок региональной программы (1-30-ый годы): Значение показателя Профицит (+)/дефицит (–) средств	79% – 346 856 млн руб.	98% -7 193 млн руб.
<u>Показатель обеспеченности региональной программы за счет взносов:</u> 1-й год программы 10-й год программы 20-й год программы 30-й год программы	48% 59% 74% 92%	64% 78% 98% 123%

¹ Для расчетов принято значение индекса-дефлятора 105%.

Параметры программы	Региональный оператор Б	Региональный оператор В
Сбалансированность деятельности регионального оператора:		
1-й год программы	2%	3%
10-й год программы	-37%	-20%
20-й год программы	-23%	1%
30-й год программы	-7%	25%
<i>Сценарий № 2: увеличение минимального размера взноса по сценарию № 1 и увеличение срока программы до 35 лет</i>		
<u>Краткосрочная ликвидность:</u>		
1-3-й годы региональной программы:		
Значение показателя	91%	98%
Профицит (+)/дефицит (-) средств	-14 023 млн руб.	-1 601 млн руб.
<u>Среднесрочная ликвидность:</u>		
1-10-й годы региональной программы:		
Значение показателя	77%	90%
Профицит (+)/дефицит (-) средств	-70 813 млн руб.	-7 052 млн руб.
<u>Долгосрочная ликвидность:</u>		
Весь срок региональной программы (1-35-й годы):		
Значение показателя	94%	75%
Профицит (+)/дефицит (-) средств	-141 110 млн руб.	+49 873 млн руб.
Показатель обеспеченности региональной программы за счет взносов:		
1-й год программы	56%	74%
10-й год программы	69%	91%

Параметры программы	Региональный оператор Б	Региональный оператор В
20-й год программы 35-й год программы	86% 120%	114% 160%
Сбалансированность деятельности регионального оператора: 1-й год программы 10-й год программы 20-й год программы 35-й год программы	3% -28% -13% 21%	4% -6% 21% 43%
<i>Сценарий № 3: ежегодное увеличение минимального размера взноса на 3,5 процентных пункта сверх индекса-дефлятора начиная с 2-го года и до конца срока региональной программы и увеличение срока программы до 35 лет</i>		
<u>Краткосрочная ликвидность:</u> 1-3-й годы региональной программы: Значение норматива Профицит (+)/дефицит (-) средств	91% -13 913 млн руб.	98% -1 565 млн руб.
<u>Среднесрочная ликвидность:</u> 1-10-й годы региональной программы: Значение норматива Профицит (+)/дефицит (-) средств	77% -67 560 млн руб.	91% -5 939 млн руб.
<u>Долгосрочная ликвидность:</u> Весь срок региональной программы (1-35-й годы): Значение норматива Профицит (+)/дефицит (-) средств	108% +6 930 млн руб.	205% +90 808 млн руб.

Параметры программы	Региональный оператор Б	Региональный оператор В
<u>Показатель обеспеченности региональной программы за счет взносов:</u>		
1-й год программы	56%	74%
10-й год программы	73%	97%
20-й год программы	97%	129%
35-й год программы	150%	200%
<u>Сбалансированность деятельности регионального оператора:</u>		
1-й год программы	3%	4%
10-й год программы	-25%	-2%
20-й год программы	-4%	30%
35-й год программы	37%	55%

При реализации указанных выше сценариев у обоих региональных операторов Б и В в последний 10-летний период региональных программ появляется избыток средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, который позволяет исполнить обязательства по возврату заемных средств, привлеченных в периоды дефицита ликвидности.

Проведенное имитационное моделирование показало, что предложенные индикаторы применимы для оценки финансовой устойчивости региональных операторов. Они позволяют оценить размер дефицита средств и проверить эффективность различных сценариев изменения основных параметров региональной программы, например, минимального размера взноса и (или) срока региональной программы.

8. Тестовая оценка предложенных индикаторов финансовой устойчивости на примере одного из действующих региональных операторов

Отдельные индикаторы финансовой устойчивости, предложенные в разделе 6 (см. таблицу 8), были протестированы на данных, предоставленных одним из действующих региональных операторов⁸⁷.

Региональным оператором были предоставлены фактические данные о реализации региональной программы капитального ремонта за период 2014-2019 гг. (см. таблицу 13). С целью расчета значений предлагаемых индикаторов финансовой устойчивости региональных операторов были спрогнозированы основные параметры региональной программы капитального ремонта до конца ее срока (до 2048 года).

Таблица 13 – Основные параметры региональной программы капитального ремонта

Продолжительность региональной программы капитального ремонта (РП КР), год	35 лет (2014-2048 гг.)
Начальное значение минимального размера взноса на капитальный ремонт, руб./кв. м	6,7
Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный на 2020 г., руб./кв. м (увеличился на 4,48% через 6 лет с начала реализации программы)	7,0
Количество многоквартирных домов (МКД) у регионального оператора, ед.	3000
Площадь МКД у регионального оператора, млн кв. м	6
Средняя площадь одного МКД, кв. м	3 037
Стоимость капитального ремонта одного МКД, тыс. руб.	8 671
Уровень собираемости взносов, %	90
Доля средств от общего объема средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, которую региональный оператор ежегодно может направить на финансирование РП КР, %	90-95

⁸⁷ Информация о наименовании регионального оператора капитального ремонта не раскрывается и используется исключительно в аналитических целях для тестовых расчетов.

При тестовой оценке были рассчитаны значения индикаторов финансовой устойчивости, а также их соответствие предложенным нормативным значениям индикаторов, обеспечивающим финансовую устойчивость регионального оператора, проверены различные сценарии изменения параметров региональной программы для достижения нормативных значений индикаторов.

В ходе тестовой оценки на основе параметров региональной программы и других данных, предоставленных региональным оператором, и их прогнозного изменения был произведен расчет значений трех индикаторов:

- 1) краткосрочная ликвидность регионального оператора (рассчитана для каждого года региональной программы);
- 2) показатель обеспеченности финансирования капитального ремонта средствами исходя из взносов собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт (рассчитан для каждого года региональной программы);
- 3) количество лет, за которое собственники помещений смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт.

8.1. Краткосрочная ликвидность регионального оператора

Значения показателя краткосрочной ликвидности тестируемого регионального оператора рассчитывались по формуле, приведенной в пункте 1 таблицы 8.

В настоящее время единственным источником средств тестируемого регионального оператора являются взносы на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах (бюджетные субсидии не выделяются, региональный оператор не привлекает заемные средства).

Обязательства по перечислению средств для финансирования сноса или реконструкции многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции, и обязательства по возврату средств

собственникам помещений сносимых многоквартирных домов в прошедшем периоде отсутствовали.

В отношении иных обязательств, не связанных с финансированием капитального ремонта, тестируемый региональный оператор сообщил, что начиная с 3-го года региональной программы у него появились обязательства по перечислению средств фондов капитального ремонта на специальные счета в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта по решению собственников помещений в многоквартирных домах. В 3-ем году реализации региональной программы объем средств таких средств составил 2% от объема фактически уплаченных взносов на капитальный ремонт, затем объем таких обязательств увеличился и в 6-й год программы эта величина достигла 18%. Как правило, такие решения принимаются в сравнительно новых и больших многоквартирных домах, в которых за прошедший период сформировались большие объемы фондов капитального ремонта, а срок проведения первых работ согласно региональной программе наступает в более поздний срок (примерно через 15-20 лет).

В тестовом расчете прогнозное значение объема средств, который региональный оператор будет перечислять на специальные счета в последующие годы региональной программы (начиная с 7-го года), рассчитано исходя из прогнозируемого ежегодного количества многоквартирных домов, собственники которых могут принять решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта (переходе на специальный счет), и объема накопленных фондов капитального ремонта в таких домах.

В расчете показателя ликвидности учитывались неисполненные обязательства по проведению капитального ремонта предыдущего периода как переходящие на плановый год, а также прогнозное изменение минимального взноса на капитальный ремонт, начиная с 7-го года

реализации региональной программы, на прогнозное значение инфляции по данным Минэкономразвития России⁸⁸ (базовый сценарий тестовых расчетов).

Расчет значений показателя краткосрочной ликвидности для тестируемого регионального оператора показал, что максимальное его значение было достигнуто в 6-м году реализации региональной программы и составило лишь 39%, что означает, что обязательства регионального оператора в указанном году были обеспечены менее чем наполовину. С 7-го года значения показателя краткосрочной ликвидности постепенно снижаются до 12% (см. рисунок 6).

Таким образом, при изменении существующего размера взноса на капитальный ремонт только на величину инфляции (базовый вариант) обязательства регионального оператора в долгосрочной перспективе обеспечены лишь на 12-30%, а объем невыполненных обязательств регионального оператора перед собственниками помещений к концу срока региональной программы составит 8,2 млрд рублей.

Критически низкий уровень ликвидности регионального оператора связан с низким размером изначально установленного субъектом Российской Федерации минимального размера взноса и отсутствием его регулярной индексации, опережающей инфляцию. Субъект Российской Федерации не придерживается рекомендаций Минстроя России⁸⁹ устанавливать минимальный размер взноса на капитальный ремонт исходя из экономически обоснованной стоимости работ по капитальному ремонту, предусмотренных региональной программой, а при установлении меньшего размера взноса в связи с недостаточной платежеспособностью населения – предусматривать предоставление субсидий из регионального бюджета.

Для достижения предлагаемого значения норматива краткосрочной ликвидности ($\geq 100\%$) регионального оператора оценивались два сценария,

⁸⁸ См. Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г., размещенный на сайте Минэкономразвития России: http://old.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06

⁸⁹ Приказ от 27 июня 2016 года №454/пр «Об утверждении методических рекомендаций по утверждению минимального размера взноса на капитальный ремонт».

различающиеся темпами роста минимального взноса на капитальный ремонт (без учета возможности получения бюджетных субсидий и привлечения займов).

Сценарий 2 («шоковый») заключается в том, чтобы уже в 7-й год региональной программы необходимо обеспечить соответствие показателя краткосрочной ликвидности предлагаемому нормативному значению ($\geq 100\%$) за счет однократного существенного увеличения минимального размера взноса на капитальный ремонт на 7-й год программы с последующим ежегодным увеличением взноса только на размер инфляции.

Расчеты показали, что для реализации такого сценария понадобится увеличение размера взноса на 7-й год программы до 13,5 руб./кв. м (в 2,1 раза по сравнению с 6,7 руб./кв. м в 2019 году). В период с 8 по 14-ый годы значение показателя ликвидности находится в диапазоне 103-106% и, несмотря на колебания в последующий период, остаются выше нормативного значения. Максимальное значение показателя краткосрочной ликвидности – 172%, достигается в последний год программы. В отдельные периоды (20-22-й, 27-28-й, 32-35-й годы) региональный оператор будет обладать значительным избытком средств (в 1,3 – 1,7 раз большим, чем необходимо для исполнения обязательств). Избыточная ликвидность регионального оператора в последний год программы составит 566,6 млн рублей.

Таким образом, «шоковый» сценарий, с одной стороны, позволяет практически за один год обеспечить финансовую устойчивость тестируемого регионального оператора, оцениваемую показателем краткосрочной ликвидности, а затем приводит к формированию избытка средств, неоправданно большого в отдельные годы региональной программы.

Сценарий 3 («плавное повышение размера взноса») предполагает ежегодное увеличение минимального размера взноса на 10%, начиная с 7-го года программы и до достижения нормативного значения показателя краткосрочной ликвидности (15-й год программы), а затем ежегодное повышение взноса только на величину инфляции.

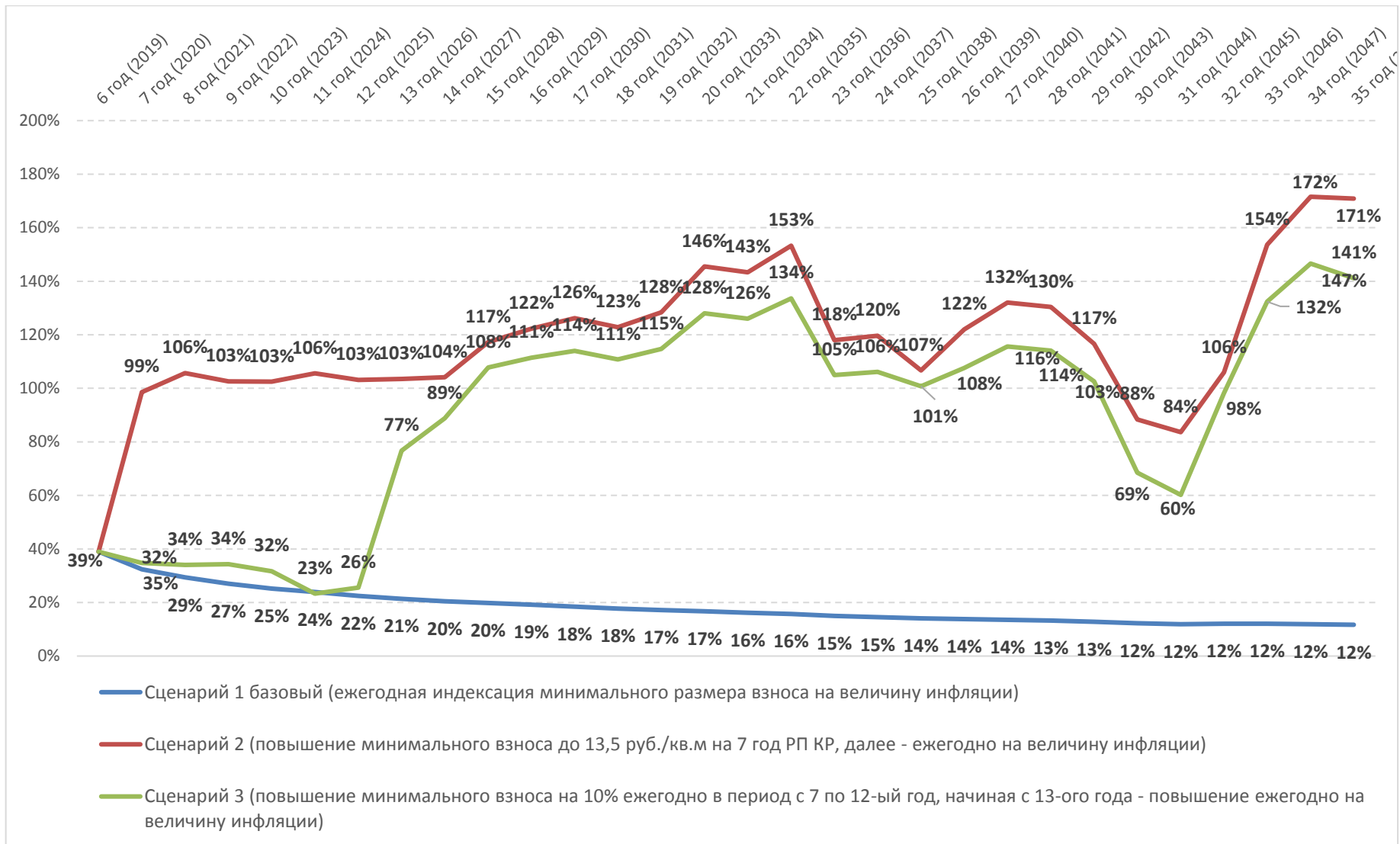


Рисунок 6. Прогноз значений показателя краткосрочной ликвидности регионального оператора для разных сценариев изменения минимального размера взноса на капитальный ремонт

Расчеты показали, что реализация сценария 3 позволит в 15-м году программы достигнуть нормативного значения показателя краткосрочной ликвидности (108%) при одновременной ликвидации всех невыполненных обязательств предшествующих периодов по проведению капитального ремонта. Начиная с 15-ого года программы, у регионального оператора начнут накапливаться свободные средства. Представляется, что реализация данного сценария позволит региональному оператору в периоды дефицита ликвидности (с 7 по 14 годы, с 30 по 32 годы) привлекать заемные средства, поскольку появится возможность их вернуть в последующий период.

Конечно, при тестировании использовалась упрощенная модель с укрупненными параметрами региональной программы. На практике в дальнейшем необходимо детализировать расчетную модель для более точных оценок и прогнозов при разных сценариях. Однако в целом, проведенная тестовая оценка показала, что предлагаемое значение норматива краткосрочной ликвидности может быть установлено в размере не менее 100% с требованием достижения такого значения за определенный период с момента установления такого норматива (например, не позднее чем в течение пяти лет), с тем, чтобы смягчить финансовую нагрузку на собственников помещений в многоквартирных домах и не создавать условий для излишнего накопления средств на счете регионального оператора в последующие периоды.

Достижение нормативного значения ликвидности может быть обеспечено, в первую очередь, за счет планомерного повышения минимального размера взноса на капитальный ремонт. Выбор сценария темпов изменения размера взноса на капитальный ремонт, а также применения дополнительно других мер для достижения норматива ликвидности регионального оператора, зависит от величины отклонения текущего значения показателя ликвидности от нормативного значения.

8.2. Показатель обеспеченности деятельности регионального оператора по проведению капитального ремонта взносами собственников на капитальный ремонт

Показатель обеспеченности деятельности регионального оператора по проведению капитального ремонта взносами собственников на капитальный ремонт для каждого года региональной программы капитального ремонта рассчитывался по формуле, приведенной в пункте 4 таблицы 8.

Согласно информации тестируемого регионального оператора закон субъекта Российской Федерации устанавливает, что начиная с 2013 года объем средств, которые региональный оператор вправе ежегодно израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, составляет 90-95% от суммы прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году и неиспользованных остатков средств на счете (счетах) регионального оператора по состоянию на 1 января текущего года (за исключением средств, которые должны быть направлены на оплату договоров и контрактов, заключенных и исполненных в предшествующем году).

Расчет значений показателя обеспеченности капитального ремонта взносами при базовом сценарии изменения минимального размера взноса на капитальный ремонт (с учетом размера резервного фонда 5% от годового поступления взносов и прогнозных обязательств по перечислению средств фондов капитального ремонта на специальные счета) показывает, что объем обязательств регионального оператора в течение всего срока региональной программы значительно превышает объем средств от взносов, который региональный оператор вправе расходовать на финансирование региональной программы (см. рисунок 7). При реализации базового сценария обеспеченность региональной программы за счет взносов составляет около 60% в течение всего срока, то есть за счет взносов обеспечено немного более половины всех обязательств регионального оператора (включая неисполненные обязательства предыдущих периодов).

При реализации сценария 2 («шоковый») уже на 7 год реализации программы объем средств, имеющийся у регионального оператора, существенно увеличивается, и в этот же год полностью ликвидируется весь объем неисполненных обязательств предыдущих лет. Показатель обеспеченности капитального ремонта взносами повышается до 145% и остается высоким до конца срока региональной программы. К окончанию региональной программы объем избыточных средств регионального оператора составит 553 млн. руб.

Реализация сценария 3, предусматривающего плавное повышение минимального размера взноса, позволяет достигнуть полной обеспеченности (106%) финансирования капитального ремонта за счет взносов к 12-ому году реализации региональной программы. В дальнейшем и до конца срока региональной программы значение данного показателя колеблется в интервале 106-112%. Таким образом, сценарий 3, с точки зрения рассматриваемого норматива, представляется близким к оптимальному для рассматриваемого регионального оператора.

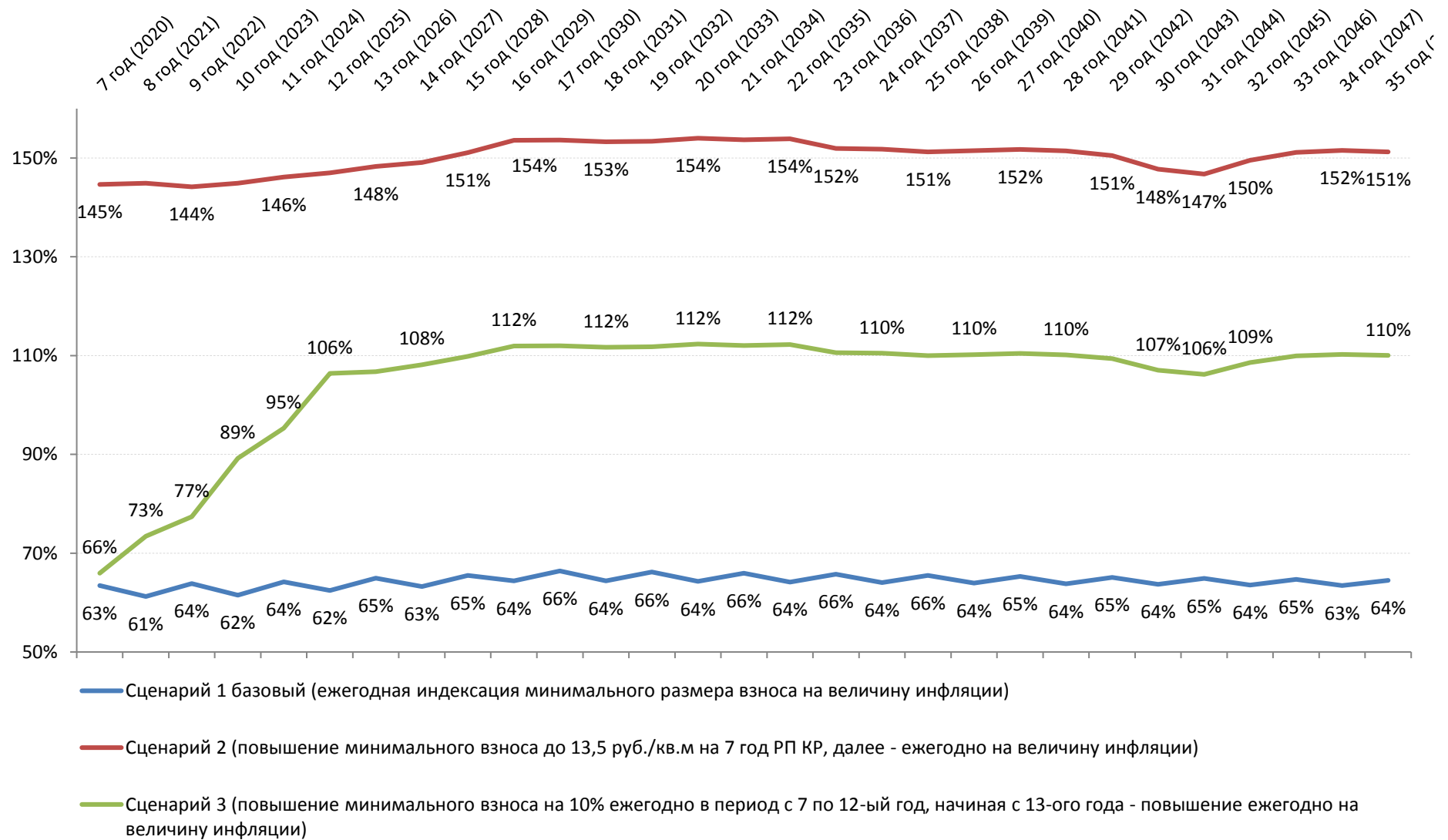


Рисунок 7. Прогноз значений показателя обеспеченности обязательств по капитальному ремонту за счет взносов собственников для разных сценариев изменения минимального размера взноса на капитальный ремонт

8.3. Показатель количества лет, за которые собственники помещений смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт

По данным тестируемого регионального оператора, внутренняя задолженность по проведенным капитальным ремонтам на 1 января 2019 года достигла 1 млрд рублей, в том числе задолженность, которая может быть погашена за счет взносов собственников за период, превышающий 35 лет (срок реализации программы), составляет чуть менее 190 млн. рублей (около 18% от общего объема внутренней задолженности).

Расчет значения показателя количества лет, за которые собственники рассчитаются за капитальный ремонт, для тестируемого регионального оператора показал, что при существующих параметрах региональной программы при «базовом сценарии» (с учетом допущений, что ежегодно минимальный размер взноса на капитальный ремонт увеличивается на величину инфляции, а стоимость комплексного капитального ремонта – на величину индекса-дефлятора в строительстве) срок накоплений взносов собственников помещений в «среднем» многоквартирном⁹⁰ доме, необходимый для оплаты капитального ремонта, составит 64,4 года (такой срок в 1,8 раза превышает срок региональной программы капитального ремонта - 35 лет) (см. рисунок 8).

При реализации сценария 2 («шокового») срок, за который собственники помещений в «среднем» многоквартирном доме рассчитаются с региональным оператором за проведенный капитальный ремонт, составит 33 года, что немного меньше срока региональной программы. В соответствии со сценарием 3 («плавное повышение взноса») средний срок накоплений взносов собственников для оплаты капитального ремонта «среднего» многоквартирного дома составит 47 лет. К сожалению, с точки зрения данного показателя необходима реализация «шокового» сценария.

⁹⁰ Средний показатель площади помещений в многоквартирных домах тестируемого регионального оператора составляет 3 тыс. кв. метров.

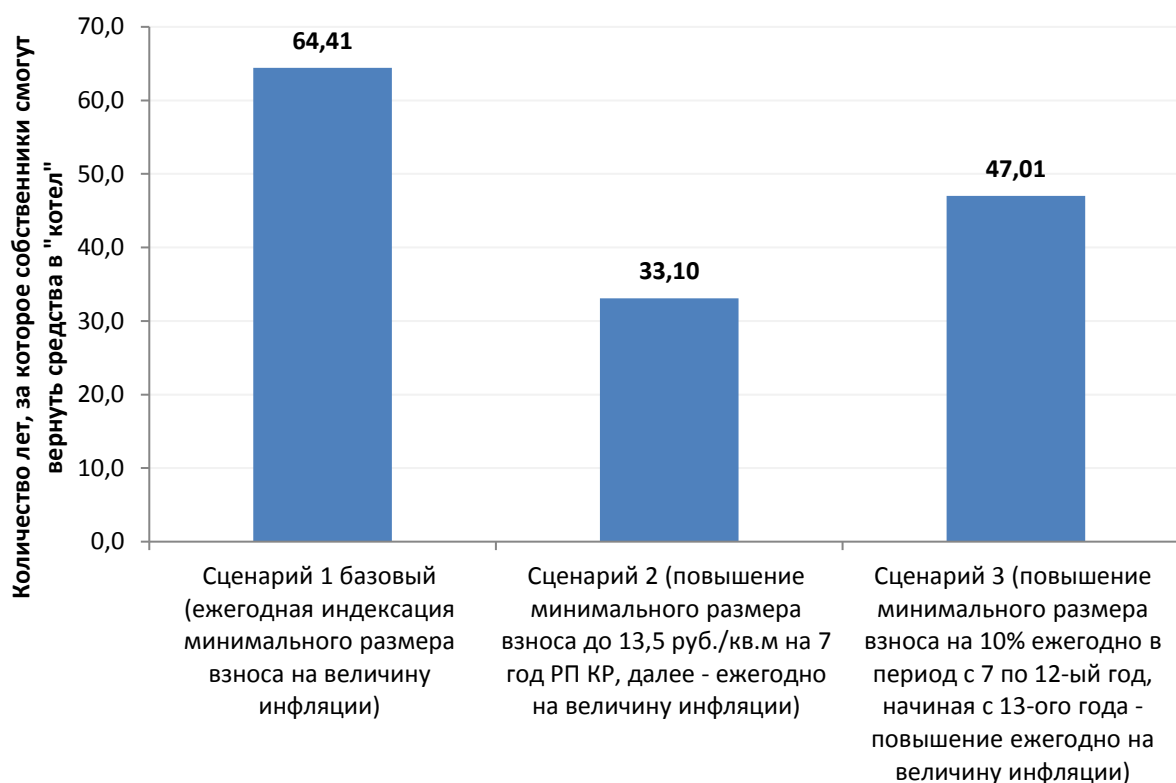


Рисунок 8. Количество лет, за которые собственники рассчитываются за капитальный ремонт для различных сценариев повышения минимального размера взноса

8.4. Оценка финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

Обобщенные результаты тестовых расчетов предложенных нормативов финансовой устойчивости деятельности для тестируемого регионального оператора для разных сценариев изменения минимального размера взноса на капитальный ремонт приведены в таблице 14.

Анализ значений предложенных нормативов финансовой устойчивости деятельности тестируемого регионального оператора при разных сценариях темпов изменения минимального размера взноса на капитальный ремонт позволяет сделать следующие выводы:

- текущие показатели краткосрочной ликвидности и количества лет, за которые собственники в многоквартирном доме рассчитываются за капитальный ремонт, свидетельствуют о чрезвычайной остроте проблемы дефицита средств у регионального оператора в связи с тем, что

минимальный размер взноса на капитальный ремонт изначально был установлен на уровне, не обеспечивающем исполнение региональной программы за счет взносов собственников, и практически не индексируется;

- сохранение существующей ситуации существенно усиливает проблему дефицита ликвидности регионального оператора к окончанию срока региональной программы; существуют большие риски неисполнения региональной программы; неисполненные обязательства регионального оператора перед собственниками помещений в многоквартирных домах могут привести к значительным бюджетным затратам (в соответствии с законодательством субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам регионального оператора перед собственниками⁹¹) и негативным репутационным последствиям;
- сценарий 2 «шоковый» позволяет уже в 7 год региональной программы обеспечить предлагаемое нормативное значение показателя краткосрочной ликвидности за счет однократного повышения размера взноса в 2 раза, но приводит к избыточной ликвидности регионального оператора, которая к окончанию программы составляет 566,6 млн рублей;
- сценарий 3 («плавного повышения размера взноса») позволяет приблизительно к середине срока региональной программы достичь предлагаемого нормативного значения краткосрочной ликвидности и образования небольшого избытка средств от взносов на капитальный ремонт во второй половине срока региональной программы, это, в свою очередь, дает возможность привлекать заемные средства для финансирования капитального ремонта в периоды дефицита ликвидности;
- предложенный показатель количества лет, за которые собственники рассчитаются за проведенный капитальный ремонт, имеет высокую

⁹¹ См. ч. 6 ст. 178 и ч. 2 ст. 188 ЖК РФ.

наглядность и достаточно хорошо коррелируется с показателем краткосрочной ликвидности;

- показатели краткосрочной ликвидности и количества лет, за которые собственники рассчитаются за проведенный капитальный ремонт, обладают высокой чувствительностью и могут быть использованы в имитационном моделировании для оптимизации параметров региональной программы для достижения нормативных значений показателей финансовой устойчивости регионального оператора;
- показатель обеспеченности проведения капитального ремонта за счет средств от взносов собственников на капитальный ремонт позволяет проводить оценку потребности в дополнительных средствах – заемных средствах и (или) бюджетных субсидиях и выявил значительную такую потребность для «базового сценария» деятельности тестируемого регионального оператора.

Все три протестированных сценария не являются оптимальными, в связи с чем региональному оператору может быть рекомендовано оценить промежуточные варианты:

- а) с более низким размером взноса на 7-й год программы, чем при «шоковом» сценарии, с тем чтобы предотвратить образование чрезмерного избытка средств у регионального оператора;
- б) с более высоким темпом увеличения минимального размера взноса, чем в сценарии 3, для сокращения срока достижения нормативного значения показателя краткосрочной ликвидности и достижения показателя количества лет, за которые собственники в многоквартирном доме рассчитаются за капитальный ремонт, близкого к сроку региональной программы.

Таблица 14. Обобщенные результаты тестовой оценки нормативов финансовой устойчивости регионального оператора

Индикаторы финансовой устойчивости	Сценарий 1 (базовый) – ежегодная индексация минимального размера взноса на величину инфляции	Сценарий 2 («шоковый») – повышение минимального взноса до 13,5 руб./кв. м на 7 год РП КР, далее - ежегодно на величину инфляции	Сценарий 3 («плавное повышение») - повышение минимального взноса на 10% ежегодно в период с 7 по 12-й годы, начиная с 13-ого года - повышение ежегодно на величину инфляции
Минимальный размер взноса на капитальный ремонт: 7-й год программы 35-й (последний) год программы	6,99 16,7	13,5 31,8	7,37 28,56
Краткосрочная ликвидность, в т.ч.: 7-й год программы 35-й (последний) год программы	32% 12%	100% 171%	35% 141%
Год достижения предлагаемого нормативного значения индикатора краткосрочной ликвидности (100%)	Не достигается	7 год	15 год
Обеспеченность обязательств РО по капитальному ремонту за счет средств от взносов собственников: 7-й год программы 35-й (последний) год программы	63% 64%	145% 151%	66% 110%
Количество лет, за которые собственники в многоквартирном доме рассчитаются за капитальный ремонт	64,41	33,1	47,01

Заключение

В настоящее время деятельность региональных операторов капитального ремонта связана со значительными рисками финансовой устойчивости, а существующих требований к ее обеспечению явно недостаточно.

Отсутствуют инструменты управления финансовыми рисками, связанными с низкими размерами взносов на капитальный ремонт, несбалансированностью утвержденных региональных программ капитального ремонта, недостаточностью регулирования внутренних заимствований из фондов капитального ремонта многоквартирных домов, не подлежащих капитальному ремонту в планируемых периодах, отсутствием требований по резервированию средств для покрытия разрывов ликвидности, учету обязательств, не связанных с финансированием региональной программы, а также рисками, связанными с привлечением заимствований на коммерческой основе.

На основании проведенного исследования сделан вывод о том, что существующее в настоящее время законодательное требование к обеспечению финансовой устойчивости регионального оператора (через определение доли средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, которые региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование региональной программы) нуждается в дополнении. Определение объема таких средств предлагается осуществлять с учетом необходимости формирования резервного фонда и объема всех иных обязательств регионального оператора, не связанных с финансированием капитального ремонта региональной программы, возникающих в соответствии с требованиями законодательства.

На основе проведенного анализа индикаторов и требований к финансовой устойчивости ряда финансовых институтов, привлекающих средства граждан, имеющих сходные с региональными системами капитального ремонта характеристики (накопительно-расходный характер,

кросс-финансирование между участниками системы), предложены индикаторы финансовой устойчивости деятельности регионального оператора капитального ремонта.

Для управления финансовыми рисками деятельности региональных операторов капитального ремонта целесообразно использовать имитационное моделирование, позволяющее оценить влияние различных параметров региональной программы (с учетом их взаимовлияния) для достижения ее финансовой обеспеченности.

Результаты демонстрационного тестирования некоторых из предложенных индикаторов финансовой устойчивости региональных операторов капитального ремонта на примере трех условных и одного реального региональных операторов позволяют утверждать, что:

- для оценки финансовой устойчивости регионального оператора необходимо применять комплекс индикаторов, в совокупности позволяющих оценить все риски деятельности регионального оператора;

- такие индикаторы как краткосрочная, среднесрочная и долгосрочная ликвидность и количество лет, за которые собственники помещений в многоквартирном доме со средними характеристиками рассчитаются за капитальный ремонт, предусмотренный региональной программой, обладают достаточной показательностью для оценки финансовой устойчивости деятельности регионального оператора и выбора оптимального сценария изменения параметров региональной программы;

- предложенный показатель сбалансированности деятельности регионального оператора позволяет проводить оценку полноты использования региональным оператором средств для проведения капитального ремонта, что, в свою очередь позволяет оценить качество планирования и организации деятельности регионального оператора, а введение нормативного значения данного показателя – предупреждать образование неоправданно большого остатка средств на счете регионального оператора на конец отчетного года;

- разработка полноценной имитационной модели в дальнейшем позволит управлять рисками деятельности региональных операторов и принимать обоснованные управленческие решения, в том числе как в части повышения размеров взносов на капитальный ремонт, так в части разработки дополнительных инструментов финансирования региональных программ капитального ремонта (специализированных банковских продуктов для кредитования капитального ремонта, долговых облигаций государственного/регионального займов либо специальных ценных бумаг).

Проведенные тестовые расчеты позволяют предложить нормативные значения для некоторых из предложенных индикаторов финансовой устойчивости деятельности регионального оператора.

Проведенное аналитическое исследование позволило также предложить дополнительные требования, которые целесообразно установить нормативными правовыми актами на федеральном уровне с целью повышения финансовой устойчивости региональных операторов и своевременного выполнения ими региональных программ капитального ремонта, в том числе:

- ограничение объема средств, заимствуемых для проведения капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, величиной прогнозного поступления взносов на капитальный ремонт до окончания срока утвержденной региональной программы капитального ремонта;

- распределение средств из фондов капитального ремонта многоквартирных домов, которые могут быть использованы для предоставления «внутренних займов» для проведения капитального ремонта многоквартирных домов в текущем году, в соответствии с индексом ранжирования таких домов, учитывающим размер уже сформированного на счете регионального оператора фонда капитального ремонта, прогнозируемый срок погашения «внутреннего займа» за счет уплаты

взносов в период после ремонта, уровень собираемости взносов и других факторов;

- ограничение доли заказа региональным оператором услуг и (или) работ по капитальному ремонту у одного исполнителя (подрядчика);

- ограничение доли одного вида работ с наибольшей ценой в общих расходах регионального оператора на ежегодное финансирование региональной программы капитального ремонта.

Показатели достаточности капитала банков с универсальной лицензией

Таблица 1 – Нормативы достаточности капитала для банков с универсальной лицензией

Наименование норматива	Условное обозначение	Значение, %
Норматив достаточности базового капитала	Н 1.1	4,5
Норматив достаточности основного капитала	Н 1.2	6
Норматив достаточности собственных средств	Н 1.0	8
Норматив достаточности средств капитала с учетом взвешивания активов по уровню рисков 100% (норматив финансового рычага)	Н 1.4	3

Расчет нормативов достаточности капитала во всех случаях (за исключением норматива Н 1.4) производится как отношение соответствующего вида капитала к сумме:

- кредитного риска по активам, отраженным на балансовых счетах бухгалтерского учета (активы за вычетом сформированных резервов на возможные потери и резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, взвешенные по уровню риска);
- кредитного риска по условным обязательствам кредитного характера⁹²;
- кредитного риска по производным финансовым инструментам;
- риска изменения стоимости кредитного требования в результате ухудшения кредитного качества контрагента;
- операционного риска;
- рыночного риска.

⁹² К кредитным обязательствам условного характера относятся обязательства произвести выплаты в случае невыполнения контрагентами своих обязательств перед другими кредиторами и обязательства банка предоставить средства на возвратной основе.

Норматив финансового рычага (Н1.4) рассчитывается как отношение величины основного капитала банка к сумме:

- балансовых активов, взвешенных по уровню кредитного риска 100 процентов;
- кредитного риска по условным обязательствам кредитного характера;
- кредитного риска по операциям с производными финансовыми инструментами (ПФИ);
- кредитного риска по сделкам купли-продажи ценных бумаг без прекращения признания с обязательством обратной продажи (покупки) ценных бумаг и по операциям кредитования ценными бумагами.

Нормативы ликвидности банка

Норматив мгновенной ликвидности банка (Н2) регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение одного операционного дня и определяет минимальное отношение суммы высоколиквидных активов банка к сумме обязательств (пассивов) банка по счетам до востребования. Норматив Н2 ограничивает риск потери банком платежеспособности в течение одного дня. Это отношение активов, которые банк может реализовать в течение одного календарного дня, к обязательствам самого банка, которые он должен исполнить или у него могут потребовать исполнить в течение одного календарного дня (например, текущие и расчетные счета клиентов, депозиты до востребования, однодневные межбанковские займы).

Норматив текущей ликвидности банка (Н3) регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение ближайших к дате расчета норматива 30 календарных дней и определяет минимальное отношение суммы ликвидных активов банка к сумме обязательств (пассивов) банка по счетам до востребования и со сроком исполнения обязательств в ближайшие 30 календарных дней. Норматив Н3 ограничивает риск потери банком платежеспособности в течение ближайших (к дате расчета норматива) 30 дней. Это отношение активов, которые банк может реализовать в течение ближайших 30 дней, к обязательствам самого банка, которые он должен исполнить или у него могут потребовать исполнить в течение ближайших 30 дней.

Норматив долгосрочной ликвидности банка (Н4) регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы и определяет максимально допустимое отношение кредитных требований банка с оставшимся сроком до даты погашения свыше 1 года к собственным средствам (капиталу) банка и

обязательствам (пассивам) с оставшимся сроком до даты погашения свыше 1 года, скорректированным на величину минимального совокупного остатка средств по счетам со сроком исполнения обязательств до 1 года и счетам до востребования физических и юридических лиц. Норматив Н4 ограничивает риск неплатежеспособности кредитной организации в результате размещения средств в долгосрочные активы (например, ипотечные кредиты). Это отношение активов банка, которые будут реализованы не раньше, чем через год, за вычетом сформированных по ним резервов на возможные потери, к сумме его капитала и обязательств, которые он должен исполнить не раньше чем через год.

Таблица 1 – Нормативы ликвидности для банков с базовой лицензией

Наименование норматива	Условное обозначение	Значение, %
Норматив мгновенной ликвидности	Н 2	15
Норматив текущей ликвидности	Н 3	50
Норматив долгосрочной ликвидности	Н 4	120

Норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (Н6) регулирует (ограничивает) кредитный риск банка в отношении одного заемщика или группы связанных заемщиков. Данный норматив определяет максимальное отношение совокупной суммы обязательств заемщика (заемщиков, входящих в группу связанных заемщиков) перед банком и обязательств перед третьими лицами, вследствие которых у банка возникают требования в отношении указанного заемщика (заемщиков, входящих в группу связанных заемщиков), к собственным средствам (капиталу) банка.

Максимально допустимое числовое значение норматива Н6 устанавливается в размере 25%.

Норматив максимального размера крупных кредитных рисков (Н7) регулирует (ограничивает) совокупную величину крупных кредитных

рисков банка. Данный норматив определяет максимальное отношение совокупной величины крупных кредитных рисков и размера собственных средств (капитала) банка. Максимально допустимое числовое значение норматива Н7 устанавливается в размере 800%.

Норматив максимального размера кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам (акционерам) (Н9.1) регулирует (ограничивает) кредитный риск банка в отношении участников (акционеров) банка. Норматив определяет размер и максимальное отношение размера кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам (акционерам), к собственным средствам (капиталу) банка.

Максимально допустимое числовое значение норматива Н9.1 устанавливается в размере 50 процентов.

Норматив максимального размера риска на связанное с банком лицо (группу связанных с банком лиц) (Н25) регулирует (ограничивает) кредитный риск банка в отношении связанного с ним лица (группы связанных с ним лиц). Норматив определяет максимальное отношение совокупной суммы обязательств лица (лиц, входящих в группу лиц) перед банком и обязательств перед третьими лицами, вследствие которых у банка возникают требования в отношении указанного лица (лиц, входящих в группу лиц), к собственным средствам (капиталу) банка.

Максимально допустимое числовое значение норматива Н25 – 20%.

Норматив совокупной величины риска по инсайдерам банка (Н10.1) регулирует (ограничивает) совокупный кредитный риск банка в отношении всех физических лиц, способных воздействовать на принятие решения о выдаче кредита банком. Норматив Н10.1 определяет максимальное отношение совокупной суммы кредитных требований к инсайдерам к собственным средствам (капиталу) банка. Максимально допустимое числовое значение норматива Н10.1 устанавливается в размере 3%.

Норматив использования собственных средств (капитала) банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц (Н12) регулирует (ограничивает) совокупный риск вложений банка в акции (доли) других юридических лиц и определяет максимальное отношение сумм, инвестируемых банком на приобретение акций (долей) других юридических лиц, к собственным средствам (капиталу) банка. Максимально допустимое числовое значение норматива Н12 устанавливается в размере 25%.

Методика расчета обобщающего результата по каждой группе показателей с целью включения в классификационные группы для оценки экономического положения банков

Таблица 1 – Группа показателей оценки капитала

Наименование показателя	Методика расчета
Показатель достаточности собственных средств (капитала)) (ПК1)	Значение норматива Н 1.0
Показатель оценки качества капитала (ПК2)	Процентное отношение собственных средств (капитала) к активам банка, в объем которых не включаются активы, имеющие нулевой коэффициент риска
Показатель достаточности базового капитала) (ПК3)	Значение норматива Н1.1
Показатель достаточности основного капитала) (ПК4)	Значение норматива Н1.2

Для оценки капитала банка рассчитывается обобщающий результат по группе соответствующих показателей, который представляет собой среднее взвешенное значение показателей, приведенных в таблице 1.

В зависимости от значения показателя обобщающего результата состояние капитала характеризуется следующим образом: 1 - хорошее; 2 - удовлетворительное; 3 - сомнительное; 4 - неудовлетворительное.

Таблица 2 – Группа показателей оценки активов банка

Наименование показателя	Методика расчета
ПА1 (показатель качества ссуд)	удельный вес безнадежных ссуд в общем объеме ссуд
ПА2 (показатель риска потерь)	процентное отношение не покрытых резервами активов, резервы на возможные потери по которым должны составлять более 20 процентов, к собственным средствам (капиталу)
ПА3 (показатель доли просроченных ссуд)	удельный вес просроченных ссуд в общем объеме ссуд
ПА5 (показатель концентрации кредитных рисков на одного)	Н6 "Максимальный размер риска на одного заемщика или группу связанных

заемщика или группу связанных заемщиков)	заемщиков" (в соответствии с Инструкцией 180-И)
ПАб (показатель концентрации кредитных рисков на связанное с банком лицо (группу связанных с банком лиц))	Н25 "Максимальный размер риска на связанное с банком лицо (группу связанных с банком лиц) (в соответствии с Инструкцией 180-И)

Для оценки капитала банка рассчитывается обобщающий результат по группе показателей оценки активов, который представляет собой среднее взвешенное значение показателей, приведенных в табл. 2

В зависимости от значения показателя обобщающего результата состояние активов характеризуется следующим образом: 1 - хорошее; 2 - удовлетворительное; 3 - сомнительное; 4 - неудовлетворительное.

Таблица 3 – Группа показателей оценки доходности

Наименование показателя	Методика расчета
Показатель прибыльности активов (ПД1 ₀)	процентное отношение (в процентах годовых) финансового результата за минусом чистых доходов от разовых операций к средней величине активов
Показатель прибыльности капитала (ПД2 ₀)	процентное (в процентах годовых) отношение финансового результата за минусом чистых доходов от разовых операций и начисленных налогов к средней величине капитала
Показатель структуры расходов (ПД4)	процентное отношение административно-управленческих расходов к чистым доходам (расходам)
Показатель чистой процентной маржи (ПД5)	процентное отношение (в процентах годовых) чистых процентных и аналогичных доходов к средней величине активов
Показатель чистого спреда от кредитных операций (ПД6)	разница между процентными (в процентах годовых) отношениями процентных доходов по ссудам к средней величине ссуд и процентных расходов к средней величине обязательств, генерирующих процентные выплаты

Для оценки капитала банка рассчитывается обобщающий результат по группе показателей оценки доходности, который представляет собой среднее взвешенное значение показателей, приведенных в табл. 3

В зависимости от значения показателя обобщающего результата состояние доходности характеризуется следующим образом: 1 - хорошее; 2 - удовлетворительное; 3 - сомнительное; 4 - неудовлетворительное.

Таблица 4 – Группа показателей оценки ликвидности

Наименование показателя	Для банков с универсальной лицензией
Показатель общей краткосрочной ликвидности (ПЛ1)	процентное отношение ликвидных активов к привлеченным средствам
Показатель мгновенной ликвидности (ПЛ2)	Значение норматива Н2 "Норматив мгновенной ликвидности банка"
Показатель текущей ликвидности (ПЛ3)	значение обязательного норматива Н3 "Норматив текущей ликвидности банка"
Показатель структуры привлеченных средств (ПЛ4)	процентное отношение обязательств (пассивов) до востребования и привлеченных средств
Показатель зависимости от межбанковского рынка (ПЛ5)	процентное отношение разницы привлеченных и размещенных межбанковских кредитов (депозитов) и привлеченных средств
Показатель риска собственных вексельных обязательств (ПЛ6)	процентное отношение суммы выпущенных банком векселей и банковских акцептов к собственным средствам (капиталу)
Показатель небанковских ссуд (ПЛ7)	процентное отношение ссуд, предоставленных клиентам - некредитным организациям, и остатков средств на счетах клиентов - некредитных организаций
Показатель усреднения обязательных резервов (ПЛ8)	характеризует отсутствие (наличие) у банка факта невыполнения обязанности по усреднению обязательных резервов ⁹³ . В случае неиспользования банком в анализируемом периоде усреднения обязательных резервов либо отсутствия факта невыполнения обязанности по усреднению обязательных резервов показатель ПЛ8 не рассчитывается и не включается в расчет обобщающего результата по группе показателей оценки ликвидности.

⁹³ В соответствии с Положением Банка России от 1 декабря 2015 года N 507-П "Об обязательных резервах кредитных организаций"

Наименование показателя	Для банков с универсальной лицензией
Показатель обязательных резервов (ПЛ9)	характеризует отсутствие (наличие) у банка факта невыполнения обязательных резервных требований. В случае отсутствия у банка в анализируемом периоде фактов неуплаченного недовзноса в обязательные резервы и (или) непереведенной суммы невыполнения усреднения обязательных резервов показатель ПЛ9 не рассчитывается и исключается из расчета обобщающего результата по группе показателей оценки ликвидности
Показатель риска на крупных кредиторов и вкладчиков (ПЛ10)	процентное отношение суммы обязательств банка по кредиторам и вкладчикам (группам связанных кредиторов и вкладчиков) - некредитным организациям, доля которых в совокупной величине аналогичных обязательств банка составляет 10 и более процентов, к ликвидным активам
Показатель не исполненных банком требований перед кредиторами (ПЛ11)	характеризует отсутствие (наличие) у банка неисполненных требований отдельных кредиторов по денежным обязательствам, включая требования Банка России, и (или) обязанности по уплате обязательных платежей. В случае отсутствия у банка в анализируемом периоде фактов неисполнения требований показатель ПЛ11 не рассчитывается и исключается из расчета обобщающего результата по группе показателей оценки ликвидности.

Для оценки ликвидности банка рассчитывается обобщающий результат по группе показателей оценки ликвидности, который представляет собой среднее взвешенное значение показателей, приведенных в табл. 4

В зависимости от значения показателя обобщающего результата состояние ликвидности характеризуется следующим образом: 1 - хорошее; 2 - удовлетворительное; 3 - сомнительное; 4 - неудовлетворительное.

Таблица 5 – Качество управления

Наименование показателя	Методика расчета
--------------------------------	-------------------------

Показатель системы управления рисками (ПУ4)	представляет собой среднее взвешенное значение оценок ответов на вопросы, приведенные в Приложении 9 Указания 4336.
Показатель состояния внутреннего контроля (ПУ5)	представляет собой среднее взвешенное значение оценок ответов на вопросы, приведенные в Приложении 10 Указания 4336.
Показатель управления стратегическим риском (ПУ6)	представляет собой среднее взвешенное значение оценок ответов на вопросы, приведенные в Приложении 11 Указания 4336.
Управления риском материальной мотивации персонала	Показатель управления риском материальной мотивации персонала (ПУ7) представляет собой среднее взвешенное значение оценок ответов на вопросы, приведенные в Приложении 12 Указанию 4336\

Итоговый показатель качества управления рассчитывается в зависимости от оценок, присвоенных по каждому показателю в группе. Информация обновляется по мере поступления новой информации (например, по итогам плановых проверок).

Процентный риск

Показатель процентного риска (ПР) определяется как процентное отношение разницы между суммой взвешенных открытых длинных позиций и суммой взвешенных открытых коротких позиций (без учета знака позиций)⁹⁴ к величине собственных средств (капитала) банка. Коэффициенты взвешивания, используемые для расчета взвешенных открытых позиций и балльная оценка показателя процентного риска приведены в соответствующих приложениях Указанию 4336.

Риск концентрации

⁹⁴ Валютная **позиция** — несовпадение активов (требований) и пассивов (обязательств) в иностранной валюте. Различают **длинную** и короткую **позиции**. Позиция называется длинной, когда количество купленной валюты больше количества проданной, т.е. требования по купленной валюте превышают обязательства по проданной валюте. Открытая валютная позиция означает, что инвестор/трейдер/спекулянт несет риск убытка при неблагоприятном изменении курса.

Показатель риска концентрации определяется на основании оценки ответов на специальные приведенные в Указании 4336 и представляет собой среднее взвешенное значение оценок на эти вопросы.

Показатели прозрачности структуры собственности

Прозрачность структуры собственности банка определяется по результатам оценок показателей достаточности объема раскрываемой информации о структуре собственности банка (ПУ1), доступности информации о лицах, под контролем либо значительным влиянием которых находится банк (ПУ2), и значительности влияния на управление банком резидентов офшорных зон (ПУ3). Оценка показателей прозрачности структуры собственности производится в соответствии с методикой, приведенной в Указании 4336. Расчет и оценка показателей прозрачности структуры собственности осуществляются по мере поступления (получения) новой информации.

На основе показателей банки группируются исходя из значений каждого показателя. Согласно Указанию 4336-У насчитывается 6 групп, при этом в первую группу входят банки, у которых нет затруднений в отчетном периоде и нет признаков их появления в ближайшем будущем. К шестой группе относятся банки, состояние которых при непринятии мер со стороны надзорных органов приведет к прекращению деятельности на рынке банковских услуг.

Характеристика классификационных групп банков

Таблица 1 – Оценка экономического положения банков (характеристика классификационных групп)

Классификационные группы	Группа 1	Группа 2		Группа 3 ⁹⁵	Группа 4	Группа 5
		Группа 2.1 ⁹⁶	Группа 2.2 ⁹⁷			
Капитал	Хорошо	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Сомнительный	Неудовлетворительно	Банки, состояние которых при принятии мер органами управления и (или) акционерами (участниками) банка приведет к прекращению
Активы	Хорошо	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Сомнительные	Неудовлетворительно	
Доходность	Хорошо	Удовлетворительно	Сомнительно / неудовлетворительно			
Ликвидность	Хорошо	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Сомнительный	Неудовлетворительно	

⁹⁵ К данной группе относятся банки, имеющие **хотя бы одно** из следующих оснований:

- капитал, активы, ликвидность оцениваются как сомнительные, или процентный риск оценивается как высокий, или риск концентрации оценивается как повышенный или высокий;
- структура собственности оценивается как непрозрачная;
- качество управления признается сомнительным;
- не соблюдается хотя бы один из обязательных нормативов (за исключением норматива Н1.0) по совокупности за 6 и более операционных дней в течение хотя бы одного из месяцев отчетного квартала;
- действуют ограничения на осуществление отдельных операций и (или) ограничение на величину процентной ставки, которую кредитная организация определяет в договорах банковского вклада с физическими лицами, и (или) запреты на осуществление отдельных банковских операций, предусмотренных лицензией на осуществление банковских операций, и (или) запрет на открытие филиалов.

⁹⁶ К данной группе относятся банки, имеющие **хотя бы одно** из следующих оснований:

- капитал, активы, ликвидность или качество управления оцениваются как удовлетворительные, риск концентрации оценивается как приемлемый, а структура собственности признается прозрачной или достаточно прозрачной;
- доходность оценивается как удовлетворительная;
- не соблюдается хотя бы один из обязательных нормативов (за исключением норматива Н1.0) по совокупности не более чем за 5 операционных дней в течение хотя бы одного из месяцев отчетного квартала.

⁹⁷ К данной группе относятся банки, имеющие **хотя бы одно** из следующих оснований:

- капитал, активы, ликвидность или качество управления оцениваются как удовлетворительные, риск концентрации оценивается как приемлемый, а структура собственности признается прозрачной или достаточно прозрачной;
- доходность оценивается как сомнительная / неудовлетворительная;
- не соблюдается хотя бы один из обязательных нормативов (за исключением норматива Н1.0) по совокупности не более чем за 5 операционных дней в течение хотя бы одного из месяцев отчетного квартала.

Классификационные	Группа 1	Группа 2		Группа 3 ⁹⁵	Группа 4	Группа 5
Качество управления	Хорошо	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Сомнительное	Неудовлетворительно	<p>деятельности этих банков на рынке банковских услуг, а именно банки, имеющие в том числе хотя бы одно из следующих оснований:</p> <ul style="list-style-type: none"> • основание для осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), предусмотренных параграфом 4.1 главы IX Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", независимо от того, приняты ли в отношении банка меры воздействия по данным основаниям; • Основание для отзыва лицензии на осуществление банковских операций.
Процентный риск	Приемлемый			Высокий		
Риск концентрации	Низкий	Приемлемый	Приемлемый	Повышенный / высокий		
Структура собственности	Прозрачная /достаточно прозрачная	Прозрачная /достаточно прозрачная	Прозрачная /достаточно прозрачная	Непрозрачная		
Примечания	К группе 1 не могут быть отнесены банки, имеющие хотя бы одно из оснований отнесения их к иной классификационной группе	<ul style="list-style-type: none"> • Банки, не имеющие текущих трудностей, но в деятельности которых выявлены недостатки, которые в случае их неустранения могут привести к возникновению трудностей в ближайшие 12 месяцев • Не могут быть отнесены банки, имеющие хотя бы одно из оснований отнесения их к группам 3-5 		<ul style="list-style-type: none"> • Банки, имеющие недостатки в деятельности, неустранение которых может в ближайшие 12 месяцев привести к возникновению ситуации, угрожающей законным интересам их вкладчиков и кредиторов • Действуют ограничения на осуществление отдельных операций и (или) ограничение на 	<ul style="list-style-type: none"> • Банки, нарушения в деятельности которых создают реальную угрозу интересам их вкладчиков и кредиторов, устранение которых предполагает осуществление мер со стороны органов управления и акционеров (участников) банка • Не могут быть отнесены банки, имеющие хотя бы одно 	

Классификационные	Группа 1	Группа 2		Группа 3 ⁹⁵	Группа 4	Группа 5
				<p>величину процентной ставки, которую кредитная организация определяет в договорах банковского вклада с физическими лицами, и (или) запреты на осуществление отдельных банковских операций, предусмотренных лицензией на осуществление банковских операций, и (или) запрет на открытие филиалов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Не могут быть отнесены банки, имеющие хотя бы одно из оснований отнесения их к группам 4-5. 	из оснований отнесения их к группе 5	
Период несоблюдения хотя бы одного из обязательных нормативов (кроме норматива Н1.0)		По совокупности не более чем 5 операционных дней в течение хотя бы одного из месяцев отчетного квартала	По совокупности не более чем 5 операционных дней в течение хотя бы одного из месяцев отчетного квартала	По совокупности не более чем 6 операционных дней в течение хотя бы одного из месяцев отчетного квартала.		
Период несоблюдения норматива достаточности собственных средств (капитала) банка (Н1.0)					По совокупности не более чем 5 операционных дней в течение хотя бы одного из месяцев отчетного квартала	

Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов

Таблица 1 – Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов

	Наименование норматива	Методика расчета	Целевое значение норматива
1.	Норматив текущей обеспеченности обязательств кооператива (Н1)	Отношение величины денежных средств к общему размеру паенакопления	Не менее 0,05
2.	Норматив общей обеспеченности обязательств кооператива (Н2)	Разница между суммой стоимости основных средств, объектов незавершенного строительства и денежных средств и величиной долгосрочных и краткосрочных обязательств кооператива к общему размеру паенакоплений	Не менее 1
3.	Норматив текущей сбалансированности деятельности (Н3)	Отношение максимальной поквартальной разницы между расходами и поступлениями (без учета займов и кредитов) к общему размеру паенакоплений	Не более 0,3
4.	Норматив среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива (Н4)	Отношение разницы между расходами и поступлениями (без учета кредитов и займов) к общему размеру паенакоплений	Не более 0,5
5.	Норматив максимальной задолженности членов кооператива (Н5)	Отношение максимального размера оставшейся невыплаченной части взноса одного участника кооператива, которому было предоставлено жилое помещение к общему размеру паенакоплений	Не более 0,1
6.	Норматив долговой нагрузки кооператива (Н6)	Отношение величины краткосрочных обязательств кооператива по займам, кредитам и кредиторской задолженности к общей сумме активов кооператива (валюта бухгалтерского баланса)	Не более 0,4

	Наименование норматива	Методика расчета	Целевое значение норматива
7.	Норматив задолженности членов кооператива (Н7)	Отношение общего размера оставшейся невыплаченной части взносов участников кооператива, которым кооператив предоставил жилые помещения к общему размеру паенакоплений	Не более 1

Закон «О жилищно-строительных сбережениях» (перевод с немецкого языка)**§1 Определения понятий**

(1) Строительные сберегательные кассы - это кредитные учреждения, деятельность которых направлена на принятие вкладов от держателей строительно-сберегательных вкладов и выдачу денежных ссуд (ссуд на строительство) из накопленных взносов держателям строительно-сберегательных вкладов на жилищно-хозяйственные мероприятия (кредитование индивидуального строительства). Кредитование индивидуального строительства может осуществляться только строительными сберегательными кассами.

(2) Держателем строительно-сберегательных вкладов является лицо, заключившее договор со строительно-сберегательной кассой, на основании которого оно после внесения строительно-сберегательных вкладов получает законное право на получение денежной ссуды на строительство (договор о выдаче ссуды на индивидуальное строительство). Договор о выдаче ссуды на индивидуальное строительство также может быть заключен как договор частного пенсионного страхования в соответствии с законом «О сертификации договоров частного и государственного пенсионного страхования» от 26 июня 2001 г. (Вестник федерального законодательства I стр. 1310, 1322) с последними изменениями статьей 2 части 8 закона от 1 апреля 2015 г. (Вестник федерального законодательства I стр. 434), в соответствующей действующей редакции. Каждый держатель вкладов строительной сберегательной кассы является членом кредитно-сберегательного общества (коллектива).

(3) В соответствии с данным законом к жилищно-хозяйственным мероприятиям относятся

1. строительство, приобретение, содержание и модернизация, преимущественно в жилищных целях, определенных сооружений и

- жилых площадей, прежде всего, частных домов и квартир, а также приобретение прав на продолжительное пользование жилым помещением,
2. строительство, приобретение, содержание и модернизация других сооружений, если они служат жилищным целям,
 3. приобретение земельных участков под застройку и наследственных прав на застройку для строительства определенных сооружений, преимущественно в жилищных целях,
 4. приобретение земельных участков под застройку и наследственных прав на застройку для строительства других сооружений в соответствии с долей, равной соотношению служащей в жилищных целях части воздвигаемого на земельном участке сооружения и всего сооружения,
 5. мероприятия по инженерной подготовке к застройке и эксплуатации жилых районов,
 6. погашение задолженностей, возникших в связи с осуществлением мероприятий, перечисленных в пунктах 1 - 5,
 7. погашение задолженностей, связанных с земельным участком, служащим преимущественно в жилищных целях. К жилищно-хозяйственным мероприятиям относится погашение задолженностей, возникших в связи с внесением строительно-сберегательных вкладов, а также промышленное строительство и приобретение промышленных сооружений, предназначенных для обслуживания жилых районов.
- (4)** Коллективная процентная маржа - это соотношение чистого коллективного процентного дохода и среднегодового запаса строительно-сберегательных вкладов. Чистый коллективный процентный доход представляет собой сумму доходов от выдачи ссуд на строительство и не вложенных в ссуду на строительство строительно-сберегательных вкладов за вычетом процентных расходов по строительно-сберегательным вкладам.

(5) Распределение ссуд - это предоставление суммы накоплений для целей индивидуального строительства и ссуды на строительство из имеющихся накопленных средств после достижения установленных в договоре условий распределения ссуд.

(6) Накопленные средства - это сумма строительно-сберегательных вкладов, средств, выделяемых на предоставление ссуды на строительство, и фондов страхования строительно-сберегательных вкладов в соответствии с § 6 пунктом 2 за вычетом суммы ссуды, предоставляемой на строительство.

(7) Коллективные средства - это сумма строительно-сберегательных вкладов и фондов страхования строительно-сберегательных вкладов в соответствии с § 6 пунктом 2.

(8) Срок ожидания - это время от начала действия договора о выдаче ссуды на индивидуальное строительство до момента распределения ссуд.

(9) Надзорное ведомство - это ведомство в соответствии с § 1 пунктом 5 закона «О кредитной системе».

(10) Право земель на передачу специальных задач жилищного строительства или прочих общественных задач публично-правовым строительным сберегательным кассам остается в силе.

§2 Разрешение на осуществление деятельности; организационно-правовая форма

(1) Для осуществления кредитования индивидуального строительства требуется письменное или электронное разрешение надзорного ведомства. Дополнительно к критериям, указанным в § 32 закона «О кредитной системе», выдача разрешения предполагает, что строительная сберегательная касса

1. располагает базовым капиталом в соответствии со статьей 25 Постановления (ЕС) № 575/2013 Европейского парламента и Совета от 26 июня 2013 г. о требованиях к осуществлению надзора за кредитными учреждениями и фирмами, занимающимся ценными бумагами, и изменением

Постановления (ЕС) № 646/2012 (Официальный вестник L 176 от 27.6.2013 г., стр. 1) в размере не менее 20 миллионов Евро,

2. имеет соответствующих управляющих, которые, в частности, обладают достаточным опытом в сфере кредитования в целом и кредитования индивидуального строительства и одновременно не являются членами руководства вышестоящей или аффилированной компании,

3. сформулировала Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство, соответствующие требованиям §5,

4. обладает соответствующими положениями и инструментами в значении §8 пункта 1 для управления, мониторинга и контроля рисков, связанных с кредитованием индивидуального строительства,

5. представила Федеральному ведомству по надзору за оказанием финансовых услуг (Федеральное ведомство) бизнес-план, в котором изложено, как регулярно и постоянно будет осуществляться кредитование индивидуального строительства,

6. имеет организационную структуру, необходимую для регулярного и постоянного осуществления кредитования индивидуального строительства, и

7. гарантирует долговременное осуществление постоянной сбытовой деятельности, а также ее контроль и управление, чтобы за счет заключения достаточного количества новых договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство (новая сделка) обеспечить равномерный и максимально короткий срок ожидания.

Наличие данных предпосылок должно быть изложено в заявлении на получение разрешения.

(2) Частные строительные сберегательные кассы не могут осуществлять деятельность в организационно-правовой форме акционерного общества. Организационно-правовая форма публично-правовых строительных сберегательных касс определяется землями.

(3) В отличие от §33 пункта 3 закона «О кредитной системе» в выдаче необходимого разрешения может быть отказано также и в случае невыполнения условий согласно пунктам 1 и 2. Федеральное ведомство также может отказать в выдаче разрешения, если заявление, вопреки предложению 3 пункта 1, не содержит достаточных сведений или документов.

(4) Кроме случаев, описанных в §35 пункте 2 закона «О кредитной системе», надзорное ведомство также может отменить действие разрешения в том случае, если больше не выполняются условия 1 - 4, 6 и 7 пункта 1 части 2, а также условия пункта 2. Если надзорным ведомством является Европейский центральный банк, Федеральное ведомство в соответствии с частью 1 и §35 пунктами 2 и 2а закона «О кредитной системе» может представить ему проекты решения согласно статье 14 пункту 5 Постановления (ЕС) №1024/2013 Совета от 15 октября 2013 г. о передаче специальных задач, связанных с надзором за кредитными учреждениями, Европейскому центральному банку (Официальный вестник L 287 от 29.10.2013 г., стр. 63).

(5) Если надзорное ведомство отменяет действие разрешения на осуществление кредитования индивидуального строительства, или разрешение прекращает свое действие согласно §35 пункту 1 закона «О кредитной системе», все имеющиеся договоры о выдаче ссуды на индивидуальное строительство вместе с соответствующими активами и пассивами в соответствии с §14 пунктом 1 должны быть переданы другой строительной сберегательной кассе. Если это необходимо для этой цели, прочие активы и пассивы также должны быть переданы, например, задолженность по вкладу согласно §4 пункту 1 номер 10 в сочетании с §4 пунктом 3, средства, выделенные на предоставление ссуды на строительство, а также задолженность по сделкам согласно §4 пункту 1 номер 5.

(6) Если строительная сберегательная касса не выполняет требование Федерального ведомства о передаче в значении пункта 5 в течение соответствующего времени, Федеральное ведомство может распорядиться о

расторжении сделок. Для строительных сберегательных касс, не являющихся юридическими лицами, обладающими публичными правами, соответственно действует §38 пункт 1 предложение 2 и 3 закона «О кредитной системе».

(7) Положения закона «О санации и ликвидации банков», закона «О реорганизации кредитных учреждений» и §48t закона «О кредитной системе» остаются в силе.

§2a Недействительность договоров или соглашений доминирующего характера

Договоры и соглашения, на основании которых руководство строительной сберегательной кассы полностью или частично подчиняется другому лицу, являются недействительными, если под другим лицом не подразумевается строительная сберегательная касса.

§3 Надзор

(1) Надзорное ведомство осуществляет надзор за строительными сберегательными кассами в соответствии с предписаниями данного закона, закона «О кредитной системе» и законов и постановлений, указанных в §6 пункте 1 предложение 1 закона «О кредитной системе». В рамках надзора оно имеет право отдавать любые распоряжения, необходимые для того, чтобы деятельность строительной сберегательной кассы осуществлялась в соответствии с Общими принципами осуществления деятельности и Общими условиями заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство.

(2) Если надзор за строительными сберегательными кассами осуществляется другим органом государственного надзора, он сохраняется наряду с надзором, осуществляемым надзорным ведомством.

(3) В сомнительных случаях Федеральное ведомство решает, распространяются ли на компанию предписания данного закона. Ее решения связывают административные органы.

(4) Строительная сберегательная касса должна подать письменное или электронное заявление на получение разрешений Федерального ведомства в соответствии с данным законом. К заявлению необходимо приложить всю документацию и информацию, необходимую для оценки заявления. Федеральное ведомство может отказать в выдаче разрешения, если заявление не содержит достаточных документов или сведений.

(5) Строительные сберегательные кассы должны постоянно, не реже одного раза в год, информировать Федеральное ведомство о

1. возможности выполнения взятых строительной сберегательной кассой обязательств,
2. имеющихся договорах о выдаче ссуды на индивидуальное строительство с соответствующими активами и пассивами,
3. отчислениях в фонд накопленных средств,
4. промежуточных вложениях средств в фонд накопленных средств,
5. изъятиях средств из фонда накопленных средств и
6. текущих задолженностях по ссудам на строительство и обеспечение их исполнения (коллективный отчет о состоянии дел). В рамках коллективного отчета о состоянии дел строительная сберегательная касса должна дать отдельное заключение о возможности выполнения долгосрочных обязательств. Коллективный отчет о состоянии дел, в частности, должен содержать актуальные данные об ожидаемом развитии кредитования индивидуального строительства, а также прогнозируемые технико-экономические показатели, связанные с кредитованием индивидуального строительства.

(6) Если по результатам применяемого строительными сберегательными кассами в соответствии с положениями §8 пункта 4 имитационного моделирования в сфере деятельности ССК условия §2 пункта 1 номер 3 и §5 пункта 4 не выполняются, ССК должна немедленно проинформировать об этом Федеральное ведомство. Кроме того, строительная сберегательная касса по требованию Федерального ведомства должна предоставить ему

актуальные результаты имитационного моделирования в сфере деятельности ССК, если это необходимо для выполнения задач Федерального ведомства.

§4 Разрешенные операции

(1) Кроме кредитования индивидуального строительства строительные сберегательные кассы могут осуществлять следующие операции:

1. предоставлять денежные ссуды в качестве предварительного или промежуточного финансирования услуг строительной сберегательной кассы по договорам о выдаче ссуды на индивидуальное строительство своих вкладчиков (краткосрочный или промежуточный кредит);
2. предоставлять прочие денежные ссуды на жилищно-хозяйственные мероприятия в соответствии с пунктом 2 (прочие ссуды на строительство);
3. управлять, передавать и от своего или чужого имени и за счет третьих лиц предоставлять денежные ссуды, если они служат финансированию жилищно-хозяйственных мероприятий;
4. в соответствии с пунктом 2 брать на себя гарантийные обязательства третьих лиц по ссудам, которые строительная сберегательная касса была бы вправе давать самостоятельно, и которые обеспечиваются предписанным в §7 способом;
5. для предоставления ссуд на строительство и ссуд согласно подпунктам 1 и 2, для выполнения обязательств, вытекающих из договоров согласно §1 пункту 2 предложение 2, а также для привлечения необходимых помимо этого средств для осуществления деятельности
 - а) привлекать денежные средства от сторонних кредитных учреждений и прочих предприятий, аккумулирующих свободные денежные средства,
 - б) принимать денежные средства от прочих сторонних кредиторов,
 - в) при условии соблюдения разрешения согласно §2 пункту 1 предложение 1 закона, регулирующего выпуск закладных листов и облигаций коммунального займа, выдавать ипотечные закладные листы в значении §1 пункта 1 предложение 2 номер 1 закона, регулирующего выпуск закладных

листов и облигаций коммунального займа, в соответствии с положениями закона, регулирующего выпуск закладных листов и облигаций коммунального займа,

d) выдавать прочие облигации;

6. участвовать в капитале компаний, если участие служит для содействия осуществлению сделок согласно §1, и ответственность строительной сберегательной кассы, вытекающая из участия, ограничена организационно-правовой формой компании, при условии, что отдельное участие в сумме не должно превышать треть капитала (номинальный капитал, сумма долей в капитале) компании. Более высокая доля участия допускается, если коммерческая цель компании согласно закону и уставу главным образом направлена на такие операции, которые ССК может осуществлять самостоятельно; общая сумма таких долей участия не должна превышать двадцать процентов от собственного уставного капитала ССК; положения пункта 3 части 1 номер 8, частей 2 и 3 остаются в силе;

7. предоставлять денежные ссуды компаниям, в капитале которых участвует ССК;

8. использовать возможность для заключения договоров на покупку, продажу или использование земельных участков и помещений;

9. устанавливать стоимость и проводить анализ местонахождения, а также консультировать по финансовым вопросам независимо от предоставления собственных ссуд;

10. вкладывать имеющиеся денежные средства в соответствии с пунктом 3;

11. осуществлять прочие операции, связанные непосредственно с кредитованием индивидуального строительства или разрешенными согласно номерам 1 - 10 сделками, являющимися полезными и в крайнем случае характеризующимися незначительным риском, а также не открывать новые компетенции.

(2) Общая сумма задолженностей по ссудам согласно пункту 1 №2 и гарантийных обязательств согласно пункту 1 №4 не должна превышать общую сумму ссуды на строительство и ссуды согласно пункту 1 №1.

(3) Строительные сберегательные кассы могут вкладывать имеющиеся денежные средства в

1. активы единого надзорного механизма согласно статье 6 Постановления (ЕС) № 1024/2013 или подлежащих государственному надзору кредитных учреждений в Европейском союзе, других странах-участницах Соглашения о Европейском экономическом пространстве или Швейцарии,

2. именные облигации, выпущенные кредитными учреждениями, указанными в пункте 1,

3. депозитные сертификаты указанных в пункте 1 кредитных учреждений, если их остаточный срок действия составляет не более двенадцати месяцев,

4. требования по долговой книге, беспроцентные казначейские векселя и краткосрочные казначейские векселя федерации, особое имущество федерации и стран, а также сопоставимые долговые обязательства Европейского союза, его государств-участников или других стран-участниц Соглашения о европейском экономическом пространстве, а также Швейцарии,

5. облигации,

а) выпущенные одним из учреждений, приведенных в пункте 4,

б) гарантийные обязательства по начислению процентов и возврату которых взяло на себя одно из перечисленных в пункте 4 учреждений, или

с) разрешенные для торговли на организованном рынке согласно § 2 пункту 5 закона «О торговле ценными бумагами», для которых выполнение обязательств по облигации гарантировано в течение всего срока действия,

6. задолженности по денежным ссудам, выданным под долговое обязательство, если эти задолженности после приобретения строительной сберегательной кассой можно переуступить не менее двух раз, и ссуда была предоставлена,

а) одному из указанных в пункте 4 учреждений, другому региональному или местному юридическому лицу в значении статьи 115 Постановления (ЕС) № 575/2013 государства-участника Европейского союза или другой страны-участницы Соглашения о европейском экономическом пространстве, или Швейцарии,

б) прочим подходящим организациям или публично-правовым учреждениям внутри страны или в другом государстве-участнике Европейского союза, или в другой стране-участнице Соглашения о европейском экономическом пространстве, или в Швейцарии,

с) компаниям, выпустившим ценные бумаги, разрешенные для торговли на организованном рынке согласно § 2 пункт 5 закона «О торговле ценными бумагами», или

б) путем принятия одним из перечисленных в пункте 4 учреждений гарантийных обязательств по начислению процентов и возврату;

общая сумма такой дебиторской задолженности ССК не должна превышать ее собственный уставный капитал;

7. инвестиционные сертификаты во вложенном по принципу рассредоточения риска капитале, выпущенные управляющей компанией или иностранной инвестиционной компанией, подлежащей особому государственному надзору для защиты пайщиков, если в соответствии с условиями договора или уставом управляющей компании или инвестиционной компании капитал может быть вложен только в долговые обязательства согласно пунктам 1 - 6 и 8, а также в банковские активы,

8. акции

а) которые полностью оплачены и

б) разрешены к торговле или разрешены на другом организованном рынке, или введены в обращение на них, или разрешены к торговле на бирже в государстве за пределами европейского экономического пространства или на другом организованном рынке, или введены в обращение на них.

Согласно пункту 1 номер 8 вклады с учетом инвестиционных сертификатов согласно пункту 1 номер 7 в сумме не должны превышать 5 процентов от суммы накопленных средств в соответствии с §1 пунктом 6. Согласно пункту 1 номер 8 вклады в те же компании с учетом инвестиционных сертификатов согласно пункту 1 номер 7 не должны превышать 0,2 процента от суммы накопленных средств в соответствии с §1 пунктом 6.

(3а) Если строительная сберегательная касса в рамках корпоративного пенсионного обеспечения для выполнения требований разрешенным способом и в разрешенном объеме переуступает третьему лицу имущественные ценности, служащие исключительно выполнению обязательств по пенсионному обеспечению и избежавшие вмешательства всех прочих кредиторов, при вложении этих имущественных ценностей на третье лицо не распространяются ограничения пункта 3. Имущественные ценности с учетом типа и продолжительности обязательств по обеспечению в старости следует вкладывать таким образом, чтобы обеспечить максимальную надежность и рентабельность при соблюдении соответствующего распределения, а также ликвидности для выполнения обязательств.

(4) Строительным сберегательным кассам разрешается приобретать земельные участки, наследственные права на застройку, права в форме собственности на жилье, права на долевую собственность, права наследственной застройки жилого помещения и частичные наследственные права застройки только для предотвращения невыполнения обязательств и приобретения служебных помещений, а также жилых помещений для своих работников.

(5) До распределения средств по договору о выдаче ссуды на индивидуальное строительство строительные сберегательные кассы могут не брать на себя обязательств по выплате ссуды на строительство в определенный срок.

§5 Общие принципы осуществления деятельности, Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство

(1) В основе коммерческой деятельности строительных сберегательных касс должны лежать Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство.

(2) Общие принципы осуществления деятельности должны содержать положения о

1. расчетах для исполнения договоров на строительную ссуду с указанием индивидуальных соотношений обязательств держателя вклада/кассы (§ 5 пункт 4 номер 1) и соответствующих сроков ожидания;

2. составе накопленных средств, сроках распределения, а также условиях и определении последовательности распределения (порядок распределения);

2а. расчете дополнительной прибыли от вложения коллективных средств согласно § 1 пункту 7, а также об использовании образованной в связи с этим особой статьи «фонды страхования строительно-сберегательных вкладов»;

3. расчете размера залога по ссуде, выдаваемой на земельные участки;

4. финансировании мероприятий по инженерной подготовке к застройке и эксплуатации жилых районов;

5. о финансировании сооружений, служащих преимущественно или исключительно промышленным целям, если это допускается в соответствии с §1;

6. порядке возврата вкладов по расторгнутым договорам на строительную ссуду;

7. упрощенном порядке исполнения договоров на строительную ссуду при соблюдении интересов держателей строительно-сберегательных вкладов в случае прекращения деятельности строительной сберегательной кассы или отзыва разрешения на осуществление деятельности ССК надзорным ведомством.

(3) Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство должны содержать положения об

1. объеме и сроках исполнения обязательств держателя строительно-сберегательных вкладов и ССК, а также о правовых последствиях, возникающих при задержке исполнения обязательств;
2. начислении процентов по строительно-сберегательным вкладам и ссудам на строительство;
3. величине расходов и сборов, начисляемых держателям строительно-сберегательных вкладов;
4. условиях и определении последовательности распределения ссуд и условиях выплаты требуемой суммы ссуды;
5. обеспечении дебиторской задолженности по ссудам на строительство;
6. условиях, на которых может происходить деление договора на строительную ссуду или его объединение с другим договором на строительную ссуду, или на которых может увеличиваться или уменьшаться сумма требуемой ссуды;
7. условиях, на которых можно будет переуступить или заложить права требования по договору на строительную ссуду, а также о правовых последствиях, вытекающих в связи с расторжением договора на строительную ссуду или упрощенной процедурой исполнения договоров на строительную ссуду;
8. надлежащей юрисдикции или арбитражном соглашении;
9. заключении договоров о страховании жизни на случай смерти, размере страховой суммы и выплачиваемых держателем строительно-сберегательных вкладов страховых взносов, а также о возможности начисления уже имеющихся страховых сумм, если держатель строительно-сберегательного вклада обязан заключить такой договор о страховании.

(4) Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство

1. должны обеспечивать возможность исполнения взятых ССК обязательств, в частности, иметь соответствующее соотношение между обязательствами держателя вкладов и ССК (индивидуальное соотношение обязательств держателя вклада/ кассы) в расчете на весь срок действия и

2. не должны предусматривать положения, которые чрезмерно откладывают распределение ссуд, ведут к несоразмерно длительным срокам действия договора или в недостаточной мере соблюдают интересы держателей вкладов.

(5) Если ССК для одинаковых накопленных средств берет за основу Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство различного содержания, их необходимо оформить таким образом, чтобы между ними в значительной мере обеспечивалась сбалансированность. Используя тарифы, которые ССК больше не предлагает, в обоснованных исключительных случаях можно от них отказаться.

§6 Целевые отчисления

(1) Накопленные средства в соответствии с §1 пунктом 6 можно использовать только для кредитования индивидуального строительства и возврата привлеченных денежных средств, которые были зачислены в накопленные средства. Средства из накопленных средств, которые некоторое время нельзя использовать для выдачи ссуды, строительная сберегательная касса тем временем может

1. вкладывать согласно §4 пункту 3, а также

2. с разрешения Федерального ведомства использовать для предоставления ссуды согласно §4 пункту 1 номер 1 и 2, если ССК по причине постоянно обеспеченной ликвидности накопленных средств без зачисления собственных и привлеченных средств, а также без средств фонда страхования строительного-сберегательных вкладов в любое время в состоянии

удовлетворить требования по выплате ссуды на строительство и строительно-сберегательных вкладов.

Накопленные средства следует использовать с целью обеспечения равномерных и максимально коротких сроков ожидания. Федеральное ведомство в любое время может отозвать разрешение согласно пункту 2 номер 2, в частности если условия пункта 2 номер 2 больше не выполняются.

(2) Строительные сберегательные кассы для соблюдения интересов держателей вкладов должны создать специальную статью «фонды страхования строительно-сберегательных вкладов», которые гарантируют следующее:

1. обеспечение равномерных и максимально коротких сроков ожидания и
2. необходимую для постоянного осуществления кредитования индивидуального строительства коллективную процентную маржу.

Для этого избыток от вложения коллективных средств необходимо зачислить в особую статью, а именно в размере разницы между полученным доходом от вложения коллективных средств и процентным доходом, полученным при вложении всех коллективных средств в ссуду на строительство (дополнительная прибыль). Особая статья должна использоваться строительной сберегательной кассой в соответствии с пунктом 1. Кроме того, она может быть использована с разрешения Федерального ведомства при достаточном соблюдении интересов держателей вкладов, если это подходит и считается необходимым, чтобы устранить риски, характерные для сферы ССК, угрожающие осуществлению кредитования индивидуального строительства. Характерный для сферы ССК риск, угрожающий осуществлению кредитования индивидуального строительства в частности может возникнуть, если

1. сроки ожидания несоразмерно длинные,
2. распределение ссуды не может быть обеспечено, или
3. исполнение взятых в соответствии с договорами на строительную ссуду строительной сберегательной кассой обязательств не может быть обеспечено.

ССК в конце финансового года может ликвидировать данную особую статью, если к этому моменту времени она превышает 3 процента от строительно-сберегательных вкладов.

(3) Дебиторская задолженность по строительным ссудам и служащие для ее обеспечения залоговые права на недвижимое имущество и прочие гарантии могут быть отчуждены, ссужены или заложены только для кредитования индивидуального строительства и для операций с краткосрочными или промежуточными кредитами. То же самое относится к задолженностям по краткосрочным или промежуточным кредитам, а также прочим ссудам на жилищно-хозяйственные мероприятия и служащим для их обеспечения залоговым правам на недвижимость и прочим гарантиям. § 4 пункт 1 номер 5 буква с остается в силе.

§6а Требования к накопленным средствам

(1) Как правило, строительная сберегательная касса может формировать только единый фонд накопленных средств для всех договоров на строительную ссуду. Исключения возможны только на ограниченное время и только с согласия Федерального ведомства.

(2) Для договоров на строительную ссуду, которые должны быть исполнены в иностранной валюте или в условных расчетных единицах, строительная сберегательная касса должна сформировать отдельные фонды накопленных средств, чтобы избежать валютных рисков. В отдельном случае федеральное ведомство может освободить от обязательства по формированию отдельных фондов накопленных средств, если это не нарушит интересы держателей строительно-сберегательных вкладов.

§7 Обеспечение дебиторской задолженности по ссудам

(1) Дебиторская задолженность по строительным ссудам и ссудам согласно §4 пункту 1 №2, а также дебиторская задолженность по ссудам согласно §4 пункту 1 № 1, если они не обеспечиваются переуступкой прав по договорам

на строительную ссуду, должны обеспечиваться установлением ипотек или поземельных долгов на объект залога внутри страны. Установление поземельного долга равнозначно требованию строительной сберегательной кассы по отношению к кредитному учреждению по уступке или частичной уступке поземельного долга, который управляется кредитным учреждением в пользу ССК по доверенности. Предоставляемая ссуда без достаточных дополнительных гарантий (дополнительных гарантий) не должна превышать первые четыре пятых стоимости объекта залога. При финансировании находящейся в личном пользовании жилищной собственности строительная сберегательная касса может предоставить ссуду в размере до стоимости объекта залога.

(2) Дебиторская задолженность в соответствии с пунктом 1 номер 1 также может быть обеспечена установлением залоговых прав на объект залога в другом государстве-участнике Европейского союза или другой стране-участнице Соглашения о европейском экономическом пространстве, или в Швейцарии, если залоговое право согласовывается финансовыми учреждениями в этом государстве-участнике или стране-участнице Соглашения, как правило, для обеспечения дебиторской задолженности по ссудам на строительство жилой площади.

(2a) Дебиторская задолженность в соответствии с пунктом 1 номер 1 также может быть обеспечена установлением залоговых прав на объект залога в других европейских государствах, не перечисленных в пункте 2, если

1. государство является полноправным членом Организации экономического сотрудничества и развития,
2. залоговое право на недвижимость в этом государстве обеспечивает погашение и уплату процентов по дебиторской задолженности, и
3. общая сумма этой предоставляемой ссуды не превышает собственный уставный капитал строительной сберегательной кассы.

(3) От обеспечения за счет залоговых прав на недвижимое имущество можно отказаться, если предоставляются иные гарантии (запасные гарантии).

(4) От обеспечения за счет залоговых прав на недвижимое имущество или запасных гарантий можно отказаться, если

1. по причине малого размера суммы ссуды будет достаточно заявления заемщика, в котором он перед строительной сберегательной кассой обязуется не препятствовать возможному обеспечению за счет залоговых прав на недвижимое имущество не путем закладывания предмета, рассматриваемого в качестве объекта залога, для другого обязательства или путем его реализации, или

2. гарантии не требуется по причине малого размера суммы ссуды. Если обеспеченные ссуды согласно пунктам 1 - 3 и ссуды согласно номеру 1 или 2 служат тем же финансовым мероприятиям, необходимо также обеспечить ссуду согласно номеру 1 или 2 в соответствии с пунктами 1 - 3.

(5) От обеспечения можно отказаться при предоставлении ссуды

1. организациям и публично-правовым учреждениям внутри государства,

2. Европейскому союзу, его государствам-участникам, другим странам-участникам Соглашения о европейском экономическом пространстве и Европейскому инвестиционному банку,

3. другим региональным и местным юридическим лицам в значении статьи 115 Постановления (ЕС) № 575/2013 государства-участника Европейского союза или другой страны-участницы Соглашения о европейском экономическом пространстве,

4. другим заемщикам, если гарантийное обязательство по ссуде взяла на себя одна из перечисленных в пунктах 1 - 3 организация.

(6) Федеральное ведомство может разрешить выдачу ссуды под объекты залога, которые заложены за пределами перечисленных в пунктах 2 и 2а государств, если устанавливаемое залоговое право на недвижимое имущество или дополнительные гарантии указывают на оправданность исключения.

(7) Принятая при предоставлении ссуды стоимость объекта залога (размер залога по ссуде) не должна превышать рыночную стоимость. При

установлении размера залога по ссуде следует учитывать только долгосрочные характеристики объекта залога и прибыль, которую объект залога при надлежащем управлении хозяйством может постоянно обеспечивать каждому владельцу.

§8 Управление рисками, имитационное моделирование в сфере деятельности строительных сберегательных касс

(1) Строительная сберегательная касса должна располагать самостоятельной системой управления рисками, соответствующей §25а пункта 1 закона «О кредитной системе», направленной на соблюдение ее интересов. В частности, она включает способы и методы оценки постоянного наличия условий в соответствии с §5 пунктом 4.

(2) Строительная сберегательная касса не должна передавать третьим лицам основные операции по управлению и контролю за специфическими рисками, связанными с кредитованием индивидуального строительства. Сюда, в частности, относятся управление рисками коллективного кредитования индивидуального строительства, коллективное управление и относящиеся к этому операции внутреннего контроля.

(3) Строительная сберегательная касса должна с тщательностью добросовестного предпринимателя принимать меры, чтобы избежать валютных рисков, связанных с ее деятельностью.

(4) В рамках управления рисками, взяв за основу соответствующие допущения, характерные для ее сферы деятельности, ССК должна постоянно использовать подходящие способы и методы, посредством которых можно достаточно точно спрогнозировать развитие кредитования индивидуального строительства, в частности, строительно-сберегательных вкладов и ссуд на строительство (имитационное моделирование в сфере деятельности ССК).

(5) Пригодность имитационного моделирования для ССК перед первым использованием и при существенных изменениях должна быть проверена независимым аудитором или независимой аудиторской компанией. В

частности, аудитор должен оценить, можно ли с достаточной точностью спрогнозировать развитие кредитования индивидуального строительства с помощью имитационного моделирования для ССК. Аудитор должен составить отчет о типе и объеме, а также о результате проверки в письменном или электронном виде и с должной ясностью (отчет о результатах проверки). Аудитор должен подытожить результаты проверки в заключении к отчету о результатах проверки. Соответственно имеют силу §28 пункты 1 и 2 закона «О кредитной системе».

§9 Изменение Общих принципов осуществления деятельности и Общих условий заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство

(1) Изменения и дополнения Общих принципов осуществления деятельности и Общих условий заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство, касающиеся приведенных в §5 п. 2 и 3 №1, 2, 4 - 9 положений, а также Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство, которые берутся за основу новых тарифов строительно-сберегательного кредитования, требуют разрешения Федерального ведомства; следует применять §37 п. 4 закона «Об административных процедурах». Разрешение также может быть выдано со вступлением в силу для существующих договоров, если изменения и дополнения необходимы для достаточного соблюдения интересов держателей строительно-сберегательных вкладов. В разрешении, в частности, может быть отказано, если не выполняются условия §5 или Постановления, выпускаемого согласно §10 для конкретизации §5. О прочих изменениях и дополнениях необходимо уведомить Федеральное ведомство не позднее чем за три месяца до их вступления в силу.

(2) Если исполнение обязательств, взятых строительной сберегательной кассой по договорам о выдаче ссуды на индивидуальное строительство,

больше не обеспечивается, Федеральное ведомство может потребовать, чтобы ССК изменила Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство. При таких же условиях Федеральное ведомство, без ущерба для своих полномочий, в соответствии с § 46 п. 1 закона «О кредитной системе» может запретить ССК заключать новые договоры.

§10 Издание правительственных распоряжений

В интересах выполнения обязательств строительных сберегательных касс по отношению к их вкладчикам, в частности, для обеспечения вверенных им имущественных ценностей и достаточной платежной готовности к выплате ссуд на строительство, а также для продолжительного поддержания максимально равномерной последовательности выплаты ссуд федеральный министр финансов, заслушав мнения Центрального банка Германии и головных объединений строительных сберегательных касс, путем правительственного распоряжения может издать предписания о

1. подробных условиях временного использования средств из фонда накопленных средств согласно § 6 пункту 1;
2. допустимой доле договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство, которые превышают сумму, устанавливаемую в правительственном распоряжении (крупные договоры о выдаче ссуды на индивидуальное строительство), в общем не распределенном составе сумм договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство строительной сберегательной кассы и разрешенной доле крупных договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство, которые заключаются в течение календарного года, в общей сумме заключенных в этом году строительной сберегательной кассой договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство; при этом заключенные в течение двенадцати месяцев одного вкладчика действуют как один договор; в допустимую долю крупных договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство следует

засчитывать договоры о выдаче ссуды на индивидуальное строительство, по которым держатель строительно-сберегательных вкладов внес требуемую минимальную сумму накоплений в течение первого года после заключения договора;

3. условиях предоставления ссуд, которые служат финансированию промышленного строительства, и допустимой доли таких ссуд в общем составе дебиторской задолженности по ссудам строительной сберегательной кассы; доля не должна устанавливаться в размере более трех процентов;

4. процентных ставках собственного уставного капитала строительных сберегательных касс, до которых могут обеспечиваться ссуды согласно §4 п. 1 №7 в целом, а также в компании;

4а. капиталовложениях в соответствии с §4 пунктом 3 ст. 1, в частности, в виде количественных и качественных данных, которые также могут содержать ограничения, выходящие за рамки требований в §4 пункта 3 ст. 2 и 3, если это необходимо для обеспечения максимально возможной надежности и рентабельности при ликвидности при соблюдении соответствующего распределения;

5. пригодных дополнительных гарантиях;

6. пригодных запасных гарантиях, а также допустимой доле ссуд, для которых даются запасные гарантии, в общем составе дебиторских задолженностей по ссудам ССК;

6а. сумме, до которой ССК в частном случае может предоставить ссуду без гарантии согласно §7 пункту 4 номер 2 и ссуду при предъявлении заявления о принятии обязательства согласно §7 пункту 4 номер 1, а также допустимой доле таких ссуд в общем составе дебиторских задолженностей по ссудам ССК; доля должна устанавливаться в размере не более 30 процентов;

7. следующих условиях и требованиях, включая требуемые определения понятий:

а) более подробных условиях §5 пунктах 1 - 3, в частности, установлении минимальных требований к положениям в Общих принципах осуществления

деятельности и Общих условиях заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство,

b) более подробных условиях §5 пунктах 4 и 5, например, положениях о тарифной процентной марже,

с) минимальных условиях предоставления ссуды для обеспечения соответствующего индивидуального соотношения обязательств держателя вклада/кассы, в частности, минимальной сумме накоплений и расчете минимального оценочного показателя,

d) условиях, на которых строительная сберегательная касса согласовала свои условия распределения ссуд, а также

e) требованиях к индивидуальному соотношению обязательств держателя вклада/кассы, в частности, к установлению его верхних и нижних границ;

8. подробностях определения дополнительной прибыли согласно §6 пункту 2 ст. 1 и 2 и их зачисления в особую статью «фонды страхования строительно-сберегательных вкладов»;

9. более подробных условиях, на которых можно использовать особую статью «фонды страхования строительно-сберегательных вкладов» в соответствии с §6 пунктом 2 ст. 3 - 5, и когда самое позднее следует ее использовать, а также более подробных условиях, на которых эта особая статья согласно §6 пункту 2 ст. 6 может быть отменена, и когда самое позднее ее следует отменить;

10. способах и методах строительных сберегательных касс, а также необходимых технических принципах ССК, которые могут привлекаться для проверки,

a) в соответствии с §5 пунктом 4 обеспечивают ли Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство выполнимость взятых ССК обязательств в течение длительного времени и не предусматривают ли положений, которые чрезмерно откладывают распределение ссуд, ведут к

- несоразмерно длительным срокам действия договора или в недостаточной мере соблюдают интересы держателей вкладов,
- b) в соответствии с §5 пунктом 5 ст. 1 обеспечивается ли между тарифами строительно-сберегательного кредитования сбалансированность в достаточной мере,
- c) в соответствии с §6 пунктом 1 ст. 2 №2 в состоянии ли ССК по причине постоянно обеспеченной ликвидности накопленных средств без зачисления собственных и привлеченных средств, а также без средств фонда страхования строительно-сберегательных вкладов в любое время удовлетворить требования по выплате ссуды на строительство и строительно-сберегательных вкладов,
- d) в соответствии с §6 пунктом 2 ст. 4 достаточно ли соблюдаются интересы держателей строительно-сберегательных вкладов,
- e) в соответствии с §6 пунктом 2 ст. 4 существует ли характерный для сферы ССК риск, угрожающий осуществлению кредитования индивидуального строительства,
- f) в соответствии с §6 пунктом 2 ст. 5 №1 не являются ли сроки ожидания несоразмерно длительными,
- g) в соответствии с §6 пунктом 2 ст. 5 №2 будет ли обеспечиваться распределение ссуд,
- h) в соответствии с § 6 пунктом 2 ст. 5 № 3 будет ли обеспечиваться исполнение взятых в соответствии с договорами на строительную ссуду строительной сберегательной кассой обязательств,
- i) в соответствии с §9 пунктом 1 ст. 2 и §14 пунктом 3 требуются ли изменения и дополнения для достаточного соблюдения интересов держателей строительно-сберегательных вкладов,
- j) в соответствии с §14 пунктом 1 ст. 4 не угрожает ли передача интересам держателей строительно-сберегательных вкладов передающей или принимающей ССК, и

к) в соответствии с §16 пунктом 3 ст. 2 будет ли обеспечиваться план упорядоченного исполнения с учетом интересов держателей строительно-сберегательных вкладов;

11. более подробных положениях о типе, объеме, времени и форме документов и информации, которые должна приложить ССК к заявлению в соответствии с §3 пунктом 4;

12. более подробных положениях о типе, объеме, времени и форме коллективных отчетов о состоянии дел, которые в соответствии с §3 пунктом 5 должна составить ССК, в частности, определение сценариев, величин, параметров, отчетных дат и методов расчетов для коллективного отчета о состоянии дел, включая актуальные данные и прогнозы, а также определение формы и сроков, в которые должен быть представлен коллективный отчет о состоянии дел;

13. более подробных положениях о требованиях к имитационному моделированию для ССК согласно §8 пункту 4 и его области применения, а также о типе, объеме и форме результатов имитационного моделирования без ущерба для §3 пункта 6, о сроке, в который необходимо представить эти результаты Федеральному ведомству;

14. более подробных положениях о

а) предмете проверки, выполняемой в соответствии с §8 пунктом 5, а также времени ее проведения и

б) содержании составляемых в соответствии с §8 пунктом 5 отчетов о результатах проверки и заключений, а также сроке, в который необходимо их представить в Федеральное ведомство.

Федеральный министр финансов может передать это полномочие Федеральному ведомству путем издания правительственного постановления.

§11 Освобождение управляющих от обязанностей

Федеральное ведомство может потребовать освобождения управляющего ССК от обязанностей по причинам, не указанным в §36 закона «О кредитной

системе», также в том случае, если он преднамеренно или необдуманно нарушил положения данного закона, выпущенные для его осуществления постановления, распоряжения Федерального ведомства или указанные в §5 п. 2 и 3 положения Общих принципов осуществления деятельности или Общих условий заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство и, несмотря на предупреждение со стороны федерального ведомства, продолжил свои действия.

§12 Доверенное лицо

(1) Федеральное ведомство назначает доверенное лицо в каждой строительной сберегательной кассе. Перед назначением необходимо выслушать мнение ССК, и если существует другое государственное надзорное ведомство согласно §3 п. 2, также и мнение ведомства, ответственного за осуществление данного надзора. Назначение может быть отменено в любое время.

(2) Доверенное лицо должно следить за тем, чтобы исполнялись положения Общих условий заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство о процедуре распределения ссуд.

(3) Доверенное лицо уполномочено просматривать бухгалтерские книги и документы, касающиеся процедуры распределения ссуд. Спорные вопросы, возникающие между ССК и доверенным лицом в отношении его обязанностей, разрешает Федеральное ведомство.

(4) Доверенное лицо передает в Федеральное ведомство свои заключения и наблюдения. Оно не связано указаниями Федерального ведомства.

(5) Доверенное лицо получает от федерального ведомства соответствующее вознаграждение; ССК должна компенсировать его отдельно в соответствии с §51 п. 3 закона «О кредитной системе».

§13 Особые обязанности аудитора

При проверке годовой финансовой отчетности ССК аудитор должен установить,

1. были ли ссуды на строительство распределены в соответствии с Общими условиями заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство,
2. были ли соблюдены строительной сберегательной кассой указанные в §5 п. 2 №2 положения Общих принципов осуществления деятельности и указанные в §5 п. 3 № 5 положения Общих условий заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство, и
3. были ли соблюдены предписания одного из правительственных постановлений, изданных согласно §10.

Результат необходимо занести в отчет о результатах проверки.

§14 Передача запасов

(1) Договор, на основании которого запасы ССК по договорам на строительную ссуду с соответствующими активами и пассивами полностью или частично должны быть переданы другой ССК или нескольким ССК, требует разрешения Федерального ведомства. Разрешение должно быть опубликовано Федеральным ведомством в Федеральном вестнике; после опубликования оно считается объявленным держателям строительно-сберегательных вкладов. Права и обязанности передающей ССК по договорам на строительную ссуду в отношении держателей строительно-сберегательных вкладов после получения разрешения также переходят принимающей ССК; §415 Гражданского кодекса не применяется. В разрешении может быть отказано только в том случае, если передача угрожает интересам держателей строительно-сберегательных вкладов передающей или принимающей ССК.

(2) Договор требует оформления в письменном виде.

(3) Для объединения коллективов Федеральное ведомство в течение двенадцати месяцев после передачи согласно пункту 1 или слияния ССК по

запросу разрешает внесение изменений или дополнений в Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения договоров о выдаче ссуды на индивидуальное строительство, если изменения и дополнения необходимы для достаточного соблюдения интересов держателей вкладов, за исключением случаев, когда изменения или дополнения не подходят или не требуются для объединения запасов по договорам на строительную ссуду.

§15 Запрет на проведение платежей, согласие на упрощенный порядок исполнения

(1) Если существует угроза для исполнения обязательств ССК, и необходимо избежать процедуры банкротства, оценивая интересы держателей вкладов и прочих кредиторов, Федеральное ведомство может временно наложить запрет на проведение платежей. При аналогичных условиях Федеральное ведомство также может дать согласие на упрощенный порядок исполнения (§5 п. 2 №7). Предписания Положения о банкротстве для защиты систем учета поставки платежей и ценных бумаг, а также вещных гарантий центральных банков и финансовых гарантий находят соответствующее применение.

(2) Положения закона «О санации и ликвидации банков», закона «О реорганизации кредитных учреждений», закона «О защите вкладов» и §48t закона «О кредитной системе» остаются в силе.

§16 Прекращение деятельности

(1) Если ССК принимает решение о прекращении своей деятельности, или Федеральное ведомство отдает распоряжение об исполнении сделок ССК согласно §2 пункт 6, ССК должна быть ликвидирована в рамках действующих законных предписаний и с учетом требований держателей вкладов должна. Если это необходимо для предотвращения ущерба для интересов держателей вкладов, ССК должна постараться передать свою

деятельность по кредитованию индивидуального строительства другой ССК согласно §14 пункту 1. §2 пункт 5 применяется соответственно.

(2) ССК должна представить в Федеральное ведомство план ликвидации согласно пункту 1, за исключением случаев, когда в отношении ее имущества была начата процедура банкротства. В плане, представляемом в Федеральное ведомство, ССК, в частности, должна указать,

1. что она безуспешно пыталась передать свою деятельность по кредитованию индивидуального строительства другой ССК согласно §14 пункту 1, или что ликвидация не нанесет ущерб держателям вкладов,
2. свои имеющиеся договоры о выдаче ссуды на индивидуальное строительство с соответствующими активами и пассивами,
3. надлежащим образом исполнить договоры на строительную ссуду с соответствующими активами и пассивами, причем еще она должна отдельно показать предположительно осуществленные распределения ссуд,
4. каким образом, в каком объеме и в какой срок происходит расчет с кредиторами,
5. переносятся ли договоры и, при необходимости, какие договоры другой ССК, и
6. когда предположительно завершится ликвидация.

(3) План требует одобрения Федерального ведомства. Федеральное ведомство может отказать в одобрении, если план упорядоченной ликвидации не может быть обеспечен с учетом интересов держателей строительно-сберегательных вкладов. В частности, он может быть принят, если предположительно в результате ликвидации путем передачи можно избежать ущерба для держателей вкладов.

(4) Обязательства ССК согласно пунктам 1 и 2 являются составной частью процедуры ликвидации. Если ССК их не выполняет или выполняет в недостаточном объеме, или имеются условия согласно пункту 3 ст. 2, и Федеральное ведомство не дает свое одобрение на план, Федеральное ведомство может принять меры для обеспечения упорядоченной ликвидации

с учетом интересов держателей строительно-сберегательных вкладов. В частности, оно может

1. согласно пункту 6 в сочетании с §38 пункту 2 закона «О кредитной системе» выпустить указания относительно ликвидации и предложить или назначить ликвидаторов, а также

2. составить план для строительной сберегательной кассы.

(5) Если Федеральное ведомство одобряет план, или оно само составляет план, ССК должна быть ликвидирована в рамках действующих законных предписаний в соответствии с этим планом. Для последующего изменения плана действуют пункты 2 - 6 соответственно.

(6) Если данный закон не предусматривает иное, действует §38 пункты 2 - 3 закона «О кредитной системе». При наличии условий согласно пункту 4 предполагается, что приглашенные для осуществления ликвидации лица не гарантируют надлежащий порядок ликвидации в соответствии с §38 пунктом 2 ст. 2 закона «О кредитной системе». Положения закона «О санации и ликвидации банков», закона «О реорганизации кредитных учреждений» и §48t закона «О кредитной системе» остаются в силе.

§17 Обозначение «строительная сберегательная касса»

(1) Обозначение «строительная сберегательная касса» или обозначение, в котором содержится словосочетание «строительная сберегательная касса» или словосочетание «строительно-сберегательный», в отношении фирмы как приставка к наименованию фирмы, могут указывать на цель деятельности или на рекламные цели только для компаний, имеющих разрешение на осуществление деятельности в качестве строительной сберегательной кассы.

(2) Пункт 1 не распространяется на компании, в которых словосочетание «строительная сберегательная касса» или обозначение, содержащее словосочетание «строительная сберегательная касса» или словосочетание «строительно-сберегательный» указывает на контекст, исключаящий

впечатление, что она осуществляет кредитование индивидуального строительства.

(3) Предписания §§42 и 43 закона «О кредитной системе» действуют соответственно.

§18 Положения для существующих и новых юридически независимых строительных сберегательных касс

(1) Для кредитных учреждений, которые при вступлении данного закона в силу могли бы осуществлять деятельность по кредитованию строительства, считается полученным требуемое в соответствии с § 32 закона «О кредитной системе» разрешение на осуществление разрешенных для строительных сберегательных касс банковских операций. Указанный в § 35 п. 1 закона «О кредитной системе» срок начинается с момента вступления данного закона в силу.

(2) Кредитные учреждения, которые при вступлении данного закона в силу могли бы осуществлять деятельность по кредитованию строительства через юридически независимые учреждения, соответственно считаются строительными сберегательными кассами. Они должны управлять имуществом ССК отдельно от прочего своего имущества, составлять для ССК отдельную годовую финансовую отчетность и отдельный отчет о деятельности компании. Предписания о проверке бухгалтерского учета, годовой финансовой отчетности и отчета о деятельности кредитных учреждений действуют соответственно. Приходящаяся на ССК, отраженная в отдельном годовом балансе доля в собственном уставном капитале кредитного учреждения считается собственным уставным капиталом ССК.

(3) Данные предписания не следует применять к строительным сберегательным кассам, которые до вступления данного закона в силу осуществляли деятельность, отличную от разрешенных согласно §4, или в объеме, отличном от разрешенного в соответствии с §§4, 6 и 7, а также правительственными распоряжениями согласно §10, если это касается уже

заключенных договоров. Федеральное ведомство может установить соответствующий срок для осуществления этих сделок.

(4) Пункт 3 действует также для таких кредитных учреждений, которые после вступления данного закона в силу осуществляют деятельность по кредитованию строительства через юридически независимые учреждения.

§19 Переходные постановления

(1) Существующие в сфере строительно-сберегательного кредитования законодательные акты, а также изданные на основании прежних законодательных актов распоряжения остаются в силе, если им не противоречат положения данного закона или закона «О кредитной системе», или Постановления (ЕС) № 575/2013. Законодательные акты, которые устанавливают отличные от данного закона требования касательно определенных видов деятельности строительных сберегательных касс, остаются в силе.

(2) (утратил силу)

(3) Полномочия стран в отношении подтверждения пересчета строительных сберегательных касс, находящихся под их особым государственным надзором, сохраняются.

(4) Дополнительная прибыль в соответствии с §6 п. 1, полученная до 1 января 2001 г., должна быть зачислена в особую статью «фонды страхования строительно-сберегательных вкладов» в объеме не менее шестидесяти процентов. Дополнительная прибыль в соответствии с §6 п. 1 не должна быть зачислена в особую статью «фонды страхования строительно-сберегательных вкладов», если накопленные средства, которые временно не могут быть распределены, происходят из договоров на строительную ссуду, заключенных до 1 января 1991 г.

(5) ССК, в отступление от §4 п. 1 №6 ст. 1, может владеть долями в компании в размере одной трети от номинальной стоимости всех долей этой компании, если она приобрела эти доли до 31 мая 1990 г.

(5а) Положения §4 пункта 3 ст. 1 номер 8 и §4 пункта 3 ст. 2 и 3 применяются только к вложениям, сделанным после 1 января 2017 г.

(6) Прибыль, зачисленная в особую статью «фонды страхования строительно-сберегательных вкладов» согласно §6 пункту 1 ст. 2 в действующей до 28 декабря 2015 г. редакции и после 28 декабря 2015 г. в соответствии с §6 пунктом 2 в действующей с 29 декабря 2015 г. редакции считается сформированной, если эта особая статья не могла быть отменена ССК до 28 декабря 2015 г. согласно §6 пункту 1 ст. 3 в действующей до 28 декабря 2015 г. редакции. С 29 декабря 2015 г. особая статья может использоваться и отменяться исключительно в соответствии с §6 пунктом 2 в действующей с 29 декабря 2015 г. редакции данного закона.

(7) §8 пункт 5 применяется только в отношении используемых согласно §8 пункту 4 имитационных моделей в сфере деятельности ССК, которые используются спустя 18 месяцев после вступления в силу издаваемого согласно §10 правительственного постановления, содержащего положения в соответствии с §10 ст. 1 номер 13.

§20 (Изменение и отмена законодательных актов)

§21 (Вступление в силу)

**Постановление к закону «О строительно-сберегательных кассах»
(перевод с немецкого языка)**

На основании §10 закона «О строительно-сберегательных кассах» с последними изменениями от 21 декабря 2015 г., внесенными ст. 1 номер 12 (Вестник федерального законодательства I стр. 2399), в сочетании с §1 постановления о передаче полномочия на вынесение правовых предписаний в соответствии с §10 предложением 1 закона «О строительно-сберегательных кассах» Федеральному ведомству по надзору за оказанием финансовых услуг с изменениями, внесенными статьей 1 п.4 номером 2 на основании постановления от 13 декабря 2002 г. (Вестник федерального законодательства 2003 I стр. 2), после заслушивания Немецкого федерального банка и головных объединений строительно-сберегательных касс Федеральное ведомство по надзору за оказанием финансовых услуг постановляет:

Обзорная информация

§1 Имитационное моделирование в сфере деятельности строительно-сберегательных касс

§2 Моделирование и прогнозирование

§3 Коллективный отчет о состоянии дел

§4 Минимальные требования к тарифам ССК

§5 Предоставление авансовых и промежуточных кредитов, а также иных ссуд на строительство из фондовых средств

§6 Заявки на утверждение тарифов и заявки на утверждение переноса портфеля

§7 Отчисление в централизованный резервный фонд

§8 Использование централизованного резервного фонда

§9 Крупные строительно-сберегательные контракты

§10 Коммерческое финансирование

§11 Займы ассоциированным предприятиям

§12 Ссуды, предоставляемые против заявления о принятии обязательств, необеспеченные ссуды

§13 Лимитирование ссуд, не обеспеченных залогом недвижимого имущества

§14 Переходное постановление

§15 Вступление в законную силу, прекращение действия

§1 Имитационное моделирование в сфере деятельности строительно-сберегательных касс

(1) Имитационное моделирование в сфере деятельности строительно-сберегательных касс является пригодным для применения в целях, обозначенных в §8 п. 4 и §2 закона «О строительно-сберегательных кассах», а также для оценки стабильной обеспеченности коллективной ликвидности в соответствии с §4 п.3 и способности строительно-сберегательной кассы за счет стабильной обеспеченности коллективной ликвидности в любое время удовлетворять требования касательно выплат ссуд на строительство и сумм накоплений по строительно-сберегательным вкладам, если при этом возможно в достаточной степени точное продвижение развития кредитования индивидуального строительства по смыслу §1 п.1 закона «О строительно-сберегательных кассах», а также сопутствующих расходов по уплате процентов и дивидендов в течение, как правило, 20 лет (период моделирования).

(2) С целью контроля качества имитационной модели в сфере деятельности ССК каждая строительно-сберегательная касса обязана не реже, чем один раз в год, проводить бэк-тестинг (анализ и проверку эффективности, выполненные в отношении прошлых периодов и представленные в виде определенного финансового результата). С целью оценки качества параметров моделирования не реже, чем один раз в год, должно

осуществляться сравнение фактических показателей с намеченными. По результатам бэк-тестинга и сравнения фактических показателей с намеченными каждая ССК обязана составлять валидационный отчет.

Валидационный отчет должен предоставляться в следующих случаях

1. однократно независимому аудитору или независимой аудиторской компании в рамках контроля, проводимого в соответствии с § 8 пунктом 5 закона «О строительно-сберегательных кассах», а также
2. ежегодно Федеральному ведомству в рамках коллективного отчета о состоянии дел согласно §3.

(3) Согласно §8 п. 5 закона «О строительно-сберегательных кассах» для оценки соответствия имитационной модели в сфере деятельности ССК пункту 1 аудитор должен, в частности, проверить

1. достоверность и убедительность изложения предположений, заложенных в основу моделирования, а также их обоснованность,
2. достоверность и убедительность определения параметров моделирования на основании соответствующих методик и достаточной точности с учетом возможных вариантов поведения держателей строительно-сберегательных вкладов, а также общеэкономических условий применимости,
3. отсутствие превышения длительности внутренних счетных периодов имитационной модели сроком в 3 месяца,
4. в случае признания стабильности всех параметров имитационной модели моделирование приведет к устойчивому состоянию в отношении стабильности объемов оборота и запасов, и при установке тарифа при достаточной продолжительности моделирования показатели запасов преимущественно сводятся к нулю,
5. точность отображения портфеля контрактов при проведении выборочного контроля или использовании иного соответствующего метода сжатия данных,

6. ведение письменного документального учета структуры модели и последовательности процесса, включая установление условий и параметров, а также регулярность обновления документации, и

7. отсутствие противоречия результатов валидационного отчета, составленного согласно п.2, требованиям п.1.

Согласно §8 п.5 закона о ССК аудиторское заключение должно содержать однозначное подтверждение выполнения требований к имитационной модели, содержащихся в п.п.1 и 2. Аудитор обязан представить Федеральному ведомству аудиторское заключение с приложением сертификата аудита в соответствии с §8 п. 5 закона о ССК незамедлительно после завершения проверки.

(4) Федеральное ведомство может запретить строительно-сберегательной кассе использование имитационной модели в любых или отдельных целях, указанных в п.1, если она не отвечает требованиям п.п.1-3. Для оценки соответствия требованиям п.п.1-3 Федеральное ведомство, как правило, использует указанное в п.3 аудиторское заключение и сертификат аудита.

§2 Моделирование и прогнозирование

(1) При моделировании и прогнозировании, осуществляемыми строительными сберегательными кассами в соответствии с положениями § 8 п.4 закона «О строительно-сберегательных кассах» строительно-сберегательная касса обязана разработать модели базового сценария и соответствующих стрессовых сценариев. Базовый сценарий представляет собой, в частности, ожидаемое строительно-сберегательной кассой развитие уровня доходности и ликвидности с учетом ожидаемого рыночного уровня процентов в определенный период. Стрессовый сценарий основан на предположении отклонения от базового сценария и неблагоприятной с точки зрения строительно-сберегательной кассы динамики определенных параметров, например, рыночного уровня процентов или развития нового бизнеса.

(2) Результаты моделирования, проведенного в соответствии с §8 п.4 закона «О строительно-сберегательных кассах» на основании имитационной модели в сфере деятельности строительно-сберегательных касс (результаты моделирования), подлежат достоверному документальному учету со стороны строительно-сберегательной кассы. Для этого строительно-сберегательная касса обязана составить отчет. В отчете должно содержаться достоверное и убедительное изложение и обоснование следующих аспектов:

1. предположения, заложенные в основу результатов моделирования, и
2. параметры моделирования, а также соотношения, ведущие к соответствующим результатам моделирования.

(3) Федеральное управление может определять структуру сценариев, а также при необходимости затребовать дополнительные сценарии, когда это требуется в соответствующих целях.

(4) Федеральное управление может использовать результаты моделирования для оценки наличия предпосылок, указанных в §10 номер 10 буквы а - к закона «О строительно-сберегательных кассах». Кроме того, для проведения оценки в соответствии с предложением 1 Федеральное ведомство может использовать иные производственно-экономические показатели, связанные с деятельностью строительно-сберегательных касс. Строительно-сберегательная касса должна осуществлять прогнозирование динамики данных производственно-экономических показателей, как правило, на период, составляющий 20 лет (прогнозируемый период). К производственно-экономическим показателям по смыслу предложения 2, в частности, относятся

1. объем авансовых или промежуточных кредитов в соответствии с §4 п.1 номером 1 закона «О строительно-сберегательных кассах»,
2. объем иных ссуд на строительство в соответствии с §4 п.1 номером 2 закона «О строительно-сберегательных кассах»,
3. объем финансовых вложений в соответствии с §4 п.3 закона «О строительно-сберегательных кассах»,

4. объем принятых обязательств, требуемых для выдачи ссуд на строительство и займов в соответствии с §4 п.1 номер 1 и 2 закона «О строительно-сберегательных кассах», а также для закупки средств, необходимых для осуществления деятельности кассы согласно §4 п.1 номер 5 закона «О строительно-сберегательных кассах»,
5. объем централизованного резервного фонда в соответствии с § 6 п. 2 закона «О строительно-сберегательных кассах»,
6. объемы соответствующих затрат и прибылей, которые должны быть соответствующим образом соотнесены с показателями, указанными под номерами 1-5,
7. объем беспроцентных обязательств,
8. объем административно-управленческих расходов,
9. объем избытка по комиссионным
10. финансовый результат деятельности филиалов по смыслу предложения 5,
11. коллективная процентная маржа по смыслу предложения 6,
12. коллективная процентная маржа по смыслу §1 п. 4 предложения 1 закона «О строительно-сберегательных кассах»,
13. чистый коллективный процентный доход по смыслу §1 п. 4 предложения 2 закона «О строительно-сберегательных кассах» и
14. совокупный процентный доход.

Финансовым результатом деятельности филиалов по смыслу предложения 4 номера 10 является сумма процентного дохода и избытка по комиссионным за вычетом административно-управленческих расходов. Коллективная процентная маржа по смыслу предложения 4 номера 11 является разницей между средним уровнем процента по ссудам на строительство и средним уровнем процента по строительно-сберегательным вкладам. Средний уровень процента по ссудам на строительство по смыслу предложения 6 является соотношением дохода в виде процентов к среднегодовому запасу по ссудам на строительство. Средний уровень процента по строительно-сберегательным вкладам по смыслу предложения 6 является соотношением

затрат на выплату процентов к среднегодовому запасу по строительно-сберегательным вкладам. Предположения, заложенные в основу прогноза динамики показателей, указанных в предложении 4 номера 1-9, должны быть убедительно изложены и обоснованы.

(5) При необходимости Федеральное ведомство может установить дополнительные прогнозируемые показатели для установления наличия предпосылок, указанных в §10 номер 10 буквы а - к закона «О строительно-сберегательных кассах».

(6) Результаты прогнозирования, разработанного в соответствии с п.п. 4 и 5 (результаты прогнозирования) подлежат достоверному документальному учету со стороны строительно-сберегательной кассы. П.1 предложение 1 и п.3 применяются соответственно. Предположения, заложенные в основу результатов прогнозирования, параметры прогнозирования, а также соотношения, ведущие к соответствующим результатам прогнозирования, и взаимосвязи с результатами моделирования в соответствии с п.2 должны быть убедительно изложены и обоснованы строительно-сберегательной кассой.

(7) Федеральное ведомство может определить форму, в которой должны быть изложены и обоснованы результаты моделирования и прогнозирования, в частности, также их объединение в общий отчет.

(8) При подаче заявок на выдачу разрешения в соответствии с §6 п.1 предложение 2 номер 2 и п.2 предложение 4, в соответствии с §9 п.1 предложения 1 и 2, а также в соответствии с §14 п.п.1 и 3 закона о ССК строительно-сберегательная касса, как правило, должна приложить к соответствующей заявке следующие документы:

1. актуальные результаты моделирования и прогнозирования, а также
2. отчет по результатам моделирования и прогнозирования. Указанные документы должны отвечать требованиям п.п.1-7.

§3 Коллективный отчет о состоянии дел

(1) В соответствии с 3 п.5 строительно-сберегательная касса обязана сдавать коллективный отчет о состоянии дел в Федеральное ведомство не позднее окончания календарного года Наряду с описанием фактического положения коллектива строительно-сберегательной кассы и актуальных общеэкономических условий отчет должен включать сведения и документы, перечисленные в §2 п.8 предложения 1 номера 1 и 2. §2 п. 8 предложение 2 применяется соответственно. Кроме того, строительно-сберегательная касса обязана, в частности,

1. изложить риски, связанные с тарифами, взимание процентов по которым значительно отличается от соответствующего рыночного уровня процентов,
2. указать абсолютную и относительную долю тарифов в общем портфеле накоплений с разделением на период накопления и кредитный период, значение индивидуального соотношения сумм накопления и кредита которого превышает 1,000, включая комментарий относительно влияния данных тарифов на процентный доход и коллективную ликвидность, а также представить оценку соответствующих рисков, а также меры по ограничению рисков,
3. указать меры по защите от рисков, связанных с долгосрочными обязательствами и
4. представить оценку гарантии исполнения принятых обязательств по смыслу §3 п. 5 предложения 1 номера 1 закона о ССК в период моделирования.

(2) Коллективный отчет о состоянии дел должен быть дополнен предельными значениями для отдельных, соответствующих показателей результатов моделирования и прогнозирования согласно §2 п.п.2 и 6, при превышении или недостижении которых потребуются встречные мероприятия в области системы регулирования. При превышении или недостижении предельных значений в период моделирования строительно-сберегательная касса обязана указать встречные мероприятия в области системы регулирования. При превышении или недостижении предельных

значений в течение первых пяти лет периода моделирования отчет должен содержать описание эффективности встречных мероприятий в области системы регулирования в количественном и качественном выражении.

(3) В отступление от п.1 предложение 1 Федеральное ведомство может давать указания строительным сберегательным кассам относительно сроков и периодичности предоставления коллективного отчета о состоянии дел строительной-сберегательной кассой в Федеральное ведомство в течение календарного года.

§4 Минимальные требования к тарифам ССК

(1) В общих условиях заключения накопительных договоров со строительной-сберегательной кассой на строительство или покупку жилья должны быть включены минимальные коэффициенты кредитоспособности, которые должны гарантировать стабильное обеспечение коллективной платежеспособности.

(2) Показателями эффективности держателей строительной-сберегательных вкладов по смыслу §5 пункта 4 номера 1 закона «О строительной-сберегательных кассах» является соотношение процентов по вкладам, начисленных за период накопления, и процентной ставки по вкладам (показатели эффективности держателя вкладов). Показателями эффективности строительной-сберегательной кассы по смыслу §5 пункт 4 номер 1 закона «О строительной-сберегательных кассах» является соотношение процентов по ссуде, начисленных за период погашения, и процентной ставки по ссуде (показатели эффективности кассы). Минимальное индивидуальное соотношение сумм накопления и кредита строительной-сберегательного тарифа по смыслу §5 п.4 номер 1 закона «О строительной-сберегательных кассах» должно составлять на момент распределения ссуд с учетом предложения 4 0,400. Федеральное ведомство вправе с учетом обстоятельств в конкретном случае определять минимальное индивидуальное соотношение сумм накопления и кредита, отличающееся от

указанного в предложении 3, в случае, если обеспечена устойчивая защищенность средств коллективной ликвидности.

(3) Для установления наличия устойчивой защищенности средств коллективной ликвидности Федеральное управление ведомство может использовать, в частности, результаты моделирования согласно §2 п.2. Учет устойчивой защищенности средств коллективной ликвидности должен осуществляться на основании соответствующего долгосрочного коллективного соотношения сумм накопления и кредита, а также иных параметров, определяемых Федеральным ведомством. Коллективное соотношение сумм накопления и кредита является отношением суммы накоплений по строительно-сберегательным контрактам, из которой осуществлялись выплаты держателям строительно-сберегательных вкладов в течение календарного года, к сумме кредитов по строительно-сберегательным контрактам, в соответствии с которыми в календарном году было осуществлено первое погашение ссуды. При расчете показателей эффективности кассы наряду с учетом взносов на погашение в соответствии с тарифом Федеральное ведомство может также потребовать дополнительные расчеты с более высоким размером взносов на погашение (внеочередное погашение ссуд.) Показатели коллективного соотношения сумм накопления и кредита за истекший календарный год должны ежегодно предоставляться в Федеральное ведомство.

(4) Если условия распределения ссуд не обеспечивают устойчивую защищенность средств коллективной ликвидности, или показатели коллективного соотношения сумм накопления и кредита оказываются несоразмерно велики в течение длительного периода, то строительно-сберегательная касса обязана незамедлительно скорректировать условия распределения ссуд надлежащим образом.

(5) В Общих условиях заключения накопительных договоров со строительно-сберегательной кассой разница между номинальным процентом по ссуде и процентом по вкладу (процентная маржа согласно тарифу) должна быть

установлена тарифом ССК таким образом, чтобы исполнимость обязательств, принятых строительно-сберегательной кассой, могла быть обеспечена на долгосрочной основе. При установлении процентной маржи согласно тарифу должен быть соответственно учтен размер индивидуальных соотношений обязательств держателя вклада/кассы.

§5 Предоставление авансовых и промежуточных кредитов, а также иных ссуд на строительство из фондовых средств

(1) При подаче строительно-сберегательной кассой заявки на выдачу разрешения в соответствии с §6 п.1 предложение 2 номер 2 закона «О строительно-сберегательных кассах» она обязана, в частности, доказать, что на основании стабильной защищенности средств коллективной ликвидности она в любое время в состоянии удовлетворить требования о выплате ссуд на строительство, а также сумм накоплений по строительно-сберегательным вкладам. Федеральное ведомство может дополнительно использовать иную значимую информацию, содержащуюся, в частности, в коллективном отчете о состоянии дел (§3), требуемую для определения наличия предпосылок §6 п.1 номер 2 закона «строительно-сберегательных кассах».

(2) Срок кредитования согласно § 4 п.1 номера 1 и 2 закона «О строительно-сберегательных кассах», осуществляемого за счет средств фонда накопленных средств, не должен превышать 12 лет. Федеральное ведомство может сократить указанный срок в том случае, если иначе интересы держателей строительно-сберегательных вкладов не могут быть защищены в достаточной степени. Данное решение может быть принято, в частности, в том случае, если распределение ссуд по минимальному оценочному показателю не гарантировано, или если не представляется гарантированным, что строительно-сберегательная касса на основании стабильной защищенности средств коллективной ликвидности может в любое время удовлетворить требования о выплате ссуд на строительство, а также сумм накоплений по строительно-сберегательным вкладам. В особых случаях

Федеральное ведомство может допускать исключения из положения предложения 1 по соответствующему запросу.

(3) Строительно-сберегательные кассы, запрашивающие или получившие разрешение в соответствии с §6 п.1 номер 2 закона «О строительно-сберегательных кассах», обязаны соблюдать следующие требования:

1. в частности, не реже одного раза в год проводить сравнение обновленных показателей строительно-сберегательных вкладов и ссуд на строительство с фактическими значениями, и в конце каждого календарного года сопоставить указанные показатели и значения и предоставить результаты в Федеральное ведомство;

2. в случае возникновения серьезных отклонений фактических значений от плановых по смыслу номера 1 следует провести анализ данных отклонений, представить результаты анализа в Федеральное ведомство, обосновать причины отклонений и указать надлежащие меры по предотвращению возникновения подобных отклонений в будущем.

(4) Строительно-сберегательная касса обязана незамедлительно уведомить в письменной форме Федеральное ведомство в случае, если на основании результатов моделирования или иных параметров получены выводы, на основании которых не представляется гарантированным, что строительно-сберегательная касса на основании стабильной защищенности средств коллективной ликвидности может в любое время удовлетворить требования о выплате ссуд на строительство, а также сумм накоплений по строительно-сберегательным вкладам.

(5) Федеральное ведомство может также, в частности, отказать в выдаче разрешения в соответствии с §6 п.1 номер 2 закона «О строительно-сберегательных кассах», сопроводить при его опубликовании или впоследствии дополнительными условиями, или отозвать в следующих случаях

1. при несоблюдении требований п.1 предложение 1 или п.2, или

2. при неоднократном возникновении серьезных отклонений по смыслу п.2 номер 2 и отсутствии убедительных доказательств влияния на возникновение отклонений непрогнозируемых строительно-сберегательной кассой внешних факторов.

При вынесении решения об отказе в выдаче разрешения, его отзыве или сопровождении дополнительными условиями Федеральное ведомство учитывает интересы держателей строительно-сберегательных вкладов. При наличии оснований для отзыва разрешения Федеральное ведомство вправе вместо немедленного отзыва ввести, в частности, последующее ограничение срока действия разрешения, а также ограничительные условия, если это представляется надлежащим и необходимым для обеспечения возможности сберегательной кассы в разумный срок адаптировать коллективное управление к ситуации, в которой распоряжение фондом накопленных средств больше не сможет осуществляться на основании выданного ранее разрешения.

§6 Заявки на утверждение тарифов и заявки на утверждение переноса портфеля

(1) Строительно-сберегательная касса обязана прилагать к заявкам на выдачу разрешения согласно §9 п.1 предложение 1 и 2, а также §14 п.3 закона «О строительно-сберегательных кассах», в частности, следующие документы:

1. Общие принципы осуществления деятельности и Общие условия заключения строительно-сберегательных контрактов, которые являются предметом заявки, а также

2. подтверждение соблюдения требований, указанных в §4.

Указанные документы могут также быть представлены в Федеральное ведомство в электронном виде.

(2) Строительно-сберегательная касса обязана прилагать к заявкам на выдачу разрешения согласно §14 п.1 закона «О строительно-сберегательных кассах», в частности, следующие документы:

1. договор, в соответствии с которым весь состав строительно-сберегательных контрактов с соответствующими активами и пассивами должен быть передан полностью или частично одной или несколькими строительно-сберегательным кассам, а также

2. документы, свидетельствующие о соблюдении требований §4.

(3) На положения §2 п.8 действие п.п.1 и 2 не распространяется.

§ 7 Отчисление в централизованный резервный фонд

(1) Отчисление в централизованный резервный фонд согласно §6 п. 2 предложение 2 закона «О строительно-сберегательных кассах» осуществляется в конце каждого финансового года. В случае, если разница между фактическим процентным доходом по смыслу п.2 и плановым процентным доходом по смыслу п.3 является положительной, отчисление в фонд производится в объеме 0,6 от данной разницы.

(2) Фактический процентный доход является произведением внеколлективной процентной ставки и суммы строительно-сберегательных вкладов, не вложенных в ссуды на строительство, и фонда, с прибавлением произведения суммы выданных ссуд на строительство и средневзвешенной процентной ставки по ссудам на строительство. Внеколлективная процентная ставка является отношением внеколлективного процентного дохода к объему внеколлективных вкладов и внеколлективных кредитов строительно-сберегательной кассы.

(3) Плановый процентный доход является произведением коллективной процентной ставки и суммы коллективных средств по смыслу §1 п.7 закона «О строительно-сберегательных кассах». Коллективная процентная ставка является средневзвешенной процентной ставкой по строительно-сберегательным вкладам.

(4) Для тарифов или вариантов тарифов, предусматривающих индивидуальное соотношение сумм накопления и кредита, значение которого превышает 1,000, вместо процентной ставки по ссуде на строительство по

выбору может быть определена процентная ставка по строительно-сберегательным вкладам с прибавлением 2 процентов.

§8 Использование централизованного резервного фонда

(1) Средства централизованного резервного фонда по смыслу §6 п.2 предложение 1 номер 1 закона «О строительно-сберегательных кассах» должны задействоваться в случаях, когда распределение ссуд на основании целевого оценочного коэффициента, который для среднестатистического вкладчика имеет результатом индивидуальное соотношение сумм накопления и кредита 1,000 не может обеспечиваться без выделения внеколлективных средств в фонд накопленных средств (верхний предел оценочного коэффициента). Для всех сберегательных тарифов фонда накопленных средств применяется единый верхний предел оценочного коэффициента, устанавливаемый в Общих принципах осуществления деятельности, который должен быть определен в соответствии с тем вариантом строительно-сберегательного тарифа согласно Общим условиям заключения строительно-сберегательных контрактов, который по сумме не имеет наибольшую долю в нераспределенном портфеле контрактов, и индивидуальное соотношение сумм накопления и кредита которого в то же время составляет менее 0,800.

(2) Средства централизованного резервного фонда могут использоваться согласно §6 п.2 предложение 1 номер 1 закона «О строительно-сберегательных кассах», в случаях, когда не представляется возможным поддержание распределения ссуд в соответствии с целевым оценочным коэффициентом в размере нижнего оценочного коэффициента. Для всех сберегательных тарифов фонда накопленных средств применяется единый нижний предел оценочного коэффициента, устанавливаемый в Общих принципах осуществления деятельности, который не должен превышать наивысший минимальный оценочный тариф согласно Общим условиям заключения строительно-сберегательных контрактов более чем в 1,4 раза.

(3) В случаях, предусмотренных п.п. 1 и 2, строительно-сберегательная касса может получить из целевого резервного фонда сумму, образующуюся при применении к внеколлективным средствам, направляемым в фонд накопленных средств, процентной ставки, соответствующей разности эффективного годового процента, предусмотренного для выделенных средств, и коллективной процентной ставки.

(4) С целью обеспечения коллективной процентной маржи по смыслу §6 п.2 предложение 1 номер 2 закона «О строительно-сберегательных кассах» в случае, если разность между фактическим процентным доходом (§7 п.2) и плановым процентным доходом (§7 п.3) является отрицательной, в конце финансового года строительно-сберегательная касса может получить из целевого резервного фонда до 0,8 данной отрицательной разности.

(5) § 6 п.2 предложение 3-6 закона «О строительно-сберегательных кассах», а также пп. 1-4 применяются также в отношении средств, отчисленных в фонд сверх требований, указанных в §7 п.1.

§9 Крупные строительно-сберегательные контракты

(1) Крупными строительно-сберегательными контрактами являются контракты, которыми предусмотрена сумма накоплений более 350 000 евро. При этом все строительно-сберегательные контракты, заключенные одним держателем строительно-сберегательных вкладов, считаются одним контрактом.

(2) Доля нераспределенных крупных строительно-сберегательных контрактов в общей нераспределенной сумме накоплений по строительно-сберегательным контрактам одной строительно-сберегательной кассы не должна превышать 15 процентов.

(3) Доля крупных строительно-сберегательных контрактов, заключенных в течение одного календарного года, в общей сумме накоплений по строительно-сберегательным контрактам, заключенным в данном году строительно-сберегательной кассой, не должна превышать 30 процентов.

(4) В допустимые доли крупных строительно-сберегательных контрактов, указанные в п.п. 2 и 3, следует засчитывать крупные строительно-сберегательные контракты, по которым держатель строительно-сберегательных вкладов внес требуемую минимальную сумму накоплений в течение первого года после заключения контракта.

§10 Коммерческое финансирование

Доля займов, предоставляемых для финансирования строительных проектов в коммерческих целях, не должна превышать трех процентов общего портфеля дебиторской задолженности по ссудам, выданным строительно-сберегательной кассой.

§11 Займы ассоциированным предприятиям

(1) Совокупная доля займов, предоставляемых строительно-сберегательной кассой в соответствии с § 4 п.1 номер 7 закона «О строительно-сберегательных кассах» может составлять до 60 процентов ее собственных средств в соответствии со ст. 72 Постановления (ЕС) № 575/2013 Европейского парламента и Совета от 26 июня 2013 г. о требованиях к осуществлению надзора за кредитными учреждениями и фирмами, занимающимся ценными бумагами, и с целью внесения изменений в Постановление (ЕС) № 648/2012 (Официальный вестник L 176 от 27.6.2013 г., стр. 1, L 208 от 2.8.2013 г., стр. 68, L 321 от 30.11.2013 г., стр. 6, L 193 от 21.7.2015 г., стр. 166), измененное на основании делегированного Постановления (ЕС) 2015/62 (Официальный вестник L 11 от 17.1.2015 г., стр. 37).

(2) Согласно ст. 72 Постановления (ЕС) № 575/2013 каждому отдельному предприятию, в котором участвует строительно-сберегательная касса, разрешено выдавать займы в соответствии п.1 в объеме, составляющем не более 20 процентов собственных средств кассы.

§12 Ссуды, предоставляемые против заявления о принятии обязательств, необеспеченные ссуды

(1) Объем ссуды, предоставляемой против заявления о принятии обязательств согласно § 7 п.4 номер 1, или ссуды, предоставляемой без обеспечения согласно § 7 п.4 номер 2 закона «О строительно-сберегательных кассах», не должен превышать в отдельном случае сумму 30 000 евро.

(2) Доля всех ссуд согласно п.1 не должна превышать 30 процентов от общего портфеля дебиторской задолженности по ссудам, выданным строительно-сберегательной кассой.

§13 Лимитирование ссуд, не обеспеченных залогом недвижимого имущества
Доля ссуд, предоставляемых строительно-сберегательными кассами в целях запасного обеспечения в соответствии с § 7 п.3 закона «О строительно-сберегательных кассах», а также ссуд, предоставляемых в соответствии с § 12 п.1 не должна превышать 45 процентов от общего портфеля дебиторской задолженности по ссудам, выданным строительно-сберегательной кассой.

§14 Переходное постановление

Постановление Федерального ведомства в редакции, действующей до 30 декабря 2015 года, в соответствии с положениями § 6 п.1 предложение 1 в сочетании с § 10 предложение 1 номер 1 закона «О строительно-сберегательных кассах» в редакции, действующей до 28 декабря 2015 года, в сочетании с § 1 п.4 Постановления к закону «О строительно-сберегательных кассах» в редакции, действующей до 30 декабря 2015 года, действует в течение переходного периода с 29 декабря 2015 года по 29 августа 2017 года в качестве разрешения Федерального ведомства в соответствии с § 6 п.1 номер 2 закона «О строительно-сберегательных кассах» в редакции, действующей с 29 декабря 2015 года, средства из фонда накопленных средств, которые временно не могут быть использованы в целях

распределения ссуд, могут быть временно задействованы с целью предоставления ссуд в соответствии с § 4 п.1 номер 1 закона «О строительно-сберегательных кассах» в редакции, действующей с 29 декабря 2015 года.

§15 Вступление в законную силу, прекращение действия

Данное Постановление вступает в силу в день его опубликования. Одновременно утрачивает силу Постановление к закону «О строительно-сберегательных кассах» от 19 декабря 1990 г. (Вестник федерального законодательства I стр. 2947), с последними изменениями статьей 1 Постановления от 24 апреля 2009 г. (Вестник федерального законодательства I стр. 999).

Примеры применения авансового и промежуточного кредита в системе жилищно-строительных сбережений

Авансовый кредит (advanced loan)

Заемщику необходимо получить сумму в 100 000 евро на приобретение недвижимости. В данном случае стройсберкасса выдает ипотечный кредит в размере 100 000 евро по ставке 2,5% годовых на срок – 10 лет. Одновременно гражданин становится участником системы стройсбережений, заключив соответствующий договор, контрактная сумма по которому составляет также 100 000 евро. Таким образом, общий платеж участника системы становится равным 541 евро (208 евро – процентный платеж по ипотечному кредиту и 333 евро платеж в счет пополнения контрактных сбережений). После 10 лет сумма накоплений участника составит порядка 40 000 евро (333 евро*120 месяцев). На оставшиеся 60 000 тыс. евро заемщик берет кредит у стройсберкассы. Таким образом, у участника аккумулируется сумма в размере 100 000 евро, которая направляется на погашение основного долга по первоначальному ипотечному кредиту. Кредит стройсберкассы также предоставляется на 10 лет по 2,5% годовых. Таким образом, в последующие 10 лет участник системы стройсбережений выплачивает только этот кредит.

Промежуточный кредит (bridging loan)

Гражданин является участником системы стройсберкасс (имеет заключенный контракт), но период накопления достаточный для того, чтобы выдать льготный кредит, не завершился. При этом участнику необходимы средства на приобретение недвижимости сейчас. В данном случае для того, чтобы предоставить кредит такому участнику, существует (промежуточный заем).

Участнику системы для приобретения недвижимости необходимо получить 100 000 евро на покупку дома. Как и в предыдущем примере, стройсберкасса выдает ипотечный кредит, условия которого предусматривают выплату только процентных платежей и шаровый платеж в счет погашения основного долга в конце срока кредитования. Сумма кредита составляет 100 000 евро на 10 лет по ставке 2,5% годовых. На момент выдачи кредита участник системы в течение 5 лет сберегает в соответствии с договором со стройсберкассой. Таким образом, к моменту выдачи ипотечного кредита сумма его накоплений составляет 20 000 евро.

В течение последующих 5 лет участник продолжает накапливать средства в соответствии с договором сбережений (333 евро в месяц) и выплачивать процентные платежи по ипотечному кредиту (208 евро в месяц). По истечении 5 лет участник накапливает дополнительно 20 000 евро и, таким образом, сумма его накоплений составляет 40 000 евро.

На остальные 60 000 евро участнику выдается специализированный льготный кредит в соответствии с договором стройсбережений. Таким образом, участник располагает суммой в 100 000 евро, которая направляется на погашение основного долга по ипотечному кредиту. Кредит сберкассы выдается на 10 лет по ставке 2,5% годовых. Таким образом, участник выплачивает в течение последующих 10 лет только кредит стройсберкассы.

Пример расчета специализированного тарифа стройсберкасс

Участник системы стройсберкасс заключает контракт на сумму 50 000 евро. При этом единовременный взнос на счет составляет 20 000 евро. На данные средства начисляются 0,1% годовых на остаток в течение 7 лет. За 7 лет процентный доход составит 142,42 евро.

Вклад участника (Customer contribution) рассчитывается следующим образом: $142,42/0,1=1404,2$.

Сумма кредита от стройсберкассы рассчитывается как $50\ 000-20\ 000-142,42=29859,58$ евро. Процентная ставка составляет 2,5% при сроке – 10 лет. Ежемесячный платеж участника составляет 281,49 евро. Таким образом, за 10 лет участник выплатит 3918,74 евро процентных платежей (не учитываются платежи в счет погашения основного долга).

Вклад стройсберкассы (Bauspar contribution) рассчитывается следующим образом: $3918,74/2,5=1567,5$.

Соотношение **customer contribution / bauspar contribution:**
 $1402,2/1567,5=0,89$.