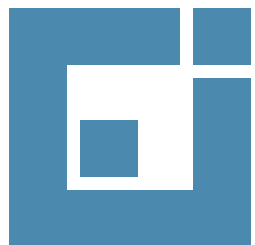


# **Модели финансирования приобретения и строительства жилья для семей со средним и невысоким уровнем доходов**



**ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА**

## Законодательные инициативы в жилищном секторе

- Карта проекта 9. Качественное и доступное жилье
  - Продолжение ФЦП «Жилище» на 2009 – 2012 годы.
  - Проект на согласовании с ведомствами
- Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации
  - формирование единой позиции у всех участников рынка по долгосрочным перспективам, ориентирам и принципам развития рынка ипотеки и других форм жилищного финансирования;
  - определение основных долгосрочных целей и задач государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования на период до 2030 года;
  - определение основных мер и мероприятий, направленных на решение поставленных задач по достижению стратегической цели, в том числе первоочередных антикризисных мер
  - Проект на согласовании с ведомствами
- Долгосрочная стратегия массового строительства жилья для всех категорий граждан
  - определяет цели, задачи и механизмы государственной жилищной политики на период до 2020 года, а также первоочередные меры по ее реализации до 2012 года
  - Разработка проекта приостановлена в 2009 году.
- Методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета
  - Устанавливают характеристики жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета
  - Приказ Министерства регионального развития РФ от 27 февраля 2010 г. № 79
- ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малоэтажной жилой застройки территорий»
  - Содействие созданию жилищных кооперативов
  - Уточнение вопросов, связанных с малоэтажной застройкой
  - Внесение поправок в ЖК
  - Проект № 388150-4 во втором чтении



# Организация жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

# Возможные способы улучшения жилищных условий граждан с доходами, не позволяющими приобрести или арендовать жилье на рынке



# Организационно-правовые формы жилищных некоммерческих объединений граждан для жилищного строительства

	Многоквартирный дом	Малоэтажная жилищная застройка (индивидуальные жилые дома и жилые дома блокированного типа)
<b>Открытый ЖСК</b> (для строительства и управления; после выплаты пая жилое помещение <u>переходит в собственность</u> члена кооператива)	+	
<b>Закрытый ЖСК</b> (для строительства и управления; после выплаты пая жилое помещение <u>не переходит в собственность</u> члена кооператива)	+	
<b>Открытый или закрытый жилищный кооператив</b> (для приобретения, в т.ч. с целью реконструкции, и управления)	+	
<b>Открытый или закрытый кооператив малоэтажного жилья</b> (для строительства и управления)		+
<b>Товарищество индивидуальных застройщиков</b> (для приобретения земельного участка и управления малоэтажной жилищной застройкой; дом и земельный участок в собственности члена товарищества, общее имущество в общей долевой собственности членов товарищества)		+

## Основные цели развития жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан

Повышение доступности жилья для граждан со средними доходами за счёт снижения затрат на строительство:

- исключение прибыли коммерческого застройщика (замена на фиксированное вознаграждение администратора)
- снижение других затрат за счёт целевой организационной и финансовой государственной поддержки, в том числе:
  - предоставление земельных участков на льготных условиях
  - разработка и утверждение за счёт средств соответствующих бюджетов документации по планировке
  - предоставление на льготных условиях типовой проектной документации строительства
  - поддержка государственными институтами развития (АИЖК, Фонд РЖС)
  - возможно субсидирование за счёт бюджетов других затрат объединений граждан и (или) адресная поддержка целевых групп населения в рамках региональных, местных программ



## Основные цели развития жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан (продолжение)

- Обеспечение жильём очередников и других льготных категорий граждан
- Обеспечение баланса спроса и предложения жилья (минимизация рыночного риска непродажи построенного жилья)
- Формирование и внедрение стандартов и технологий строительства жилья экономического класса
- Стимулирование развития малоэтажного жилищного строительства
- Снижение рисков граждан, вкладывающих средства в жилищное строительство



## Основные направления снижения рисков граждан, вкладывающих средства в жилищное строительство через жилищные некоммерческие объединения граждан

- Наличие у граждан права собственности на земельный участок и строящееся жилье
- Участие граждан в принятии решений по строительству (общее собрание)
- Коллективный выбор гражданами организаторов жилищного строительства и подрядных организаций и возможность их смены
- Барьеры для недобросовестных организаторов строительства (аккредитация на соответствие установленным законом требованиям)
- Запрет на требование возврата средств участникам (возврат средств через продажу пая в кооперативе)





# Общие направления содействия органов публичной власти в организации деятельности жилищных некоммерческих объединений граждан – законодательные предложения

Орган публичной власти либо уполномоченная им организация (обязанность или право в зависимости от модели)

- формирование земельных участков
- опубликование перечней земельных участков
- предоставление земельных участков на льготных условиях
- предоставление типовой проектной документации на льготных условиях
- организация обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой, установление платы за подключение, возможно субсидирование затрат на инженерную инфраструктуру
- строительство социальной инфраструктуры
- содействие в привлечении подрядных организаций и организации строительства
- содействие в привлечении кредитов (займов) на строительство

## МОДЕЛЬ 1:

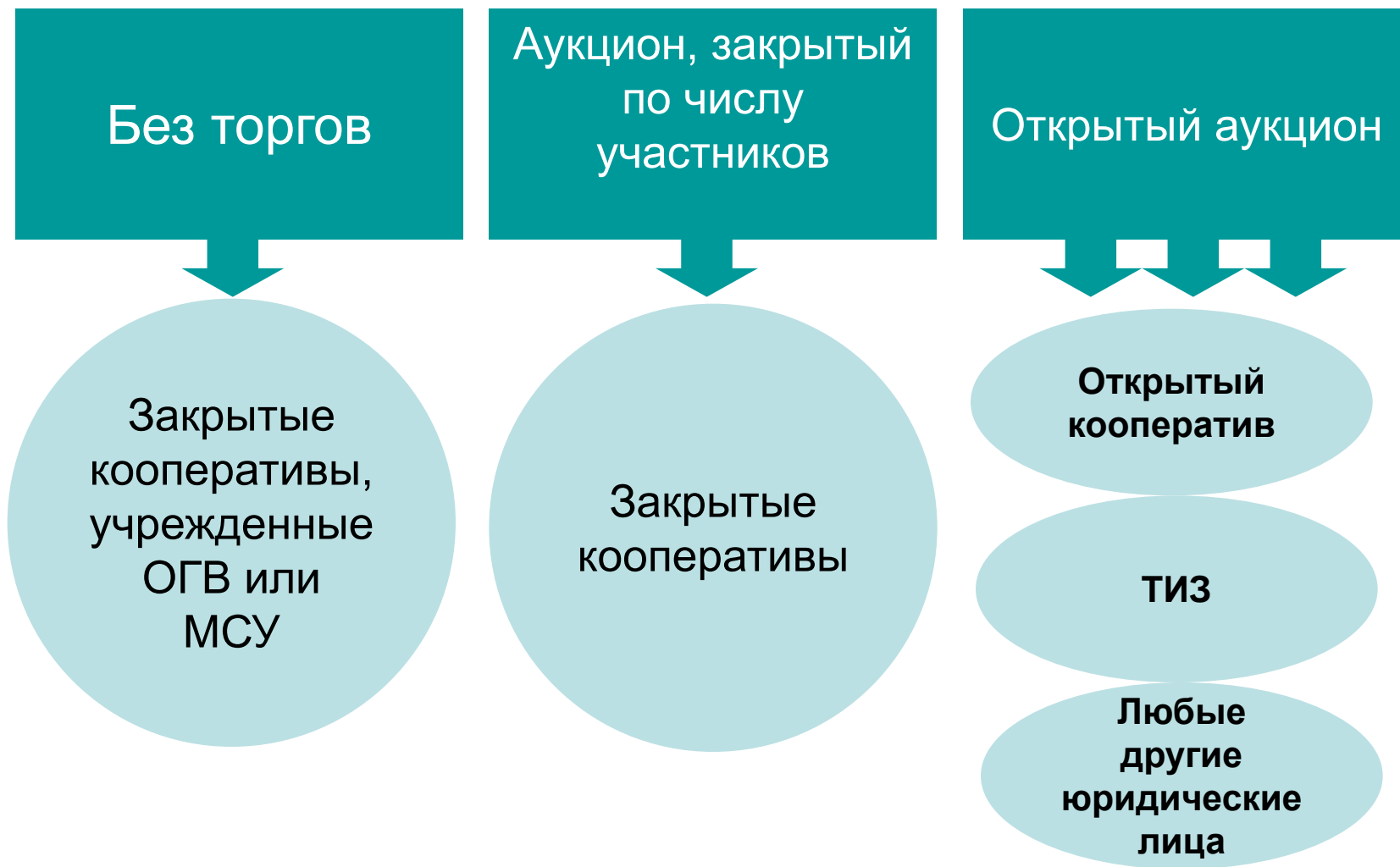
Учреждение органами публичной власти закрытых кооперативов (очередники, региональные льготные категории – не менее 50%, другие граждане в установленной очередности)

## МОДЕЛЬ 2:

Содействие созданию кооперативов и ТИЗ



# Предоставление земельных участков жилищным некоммерческим объединениям граждан

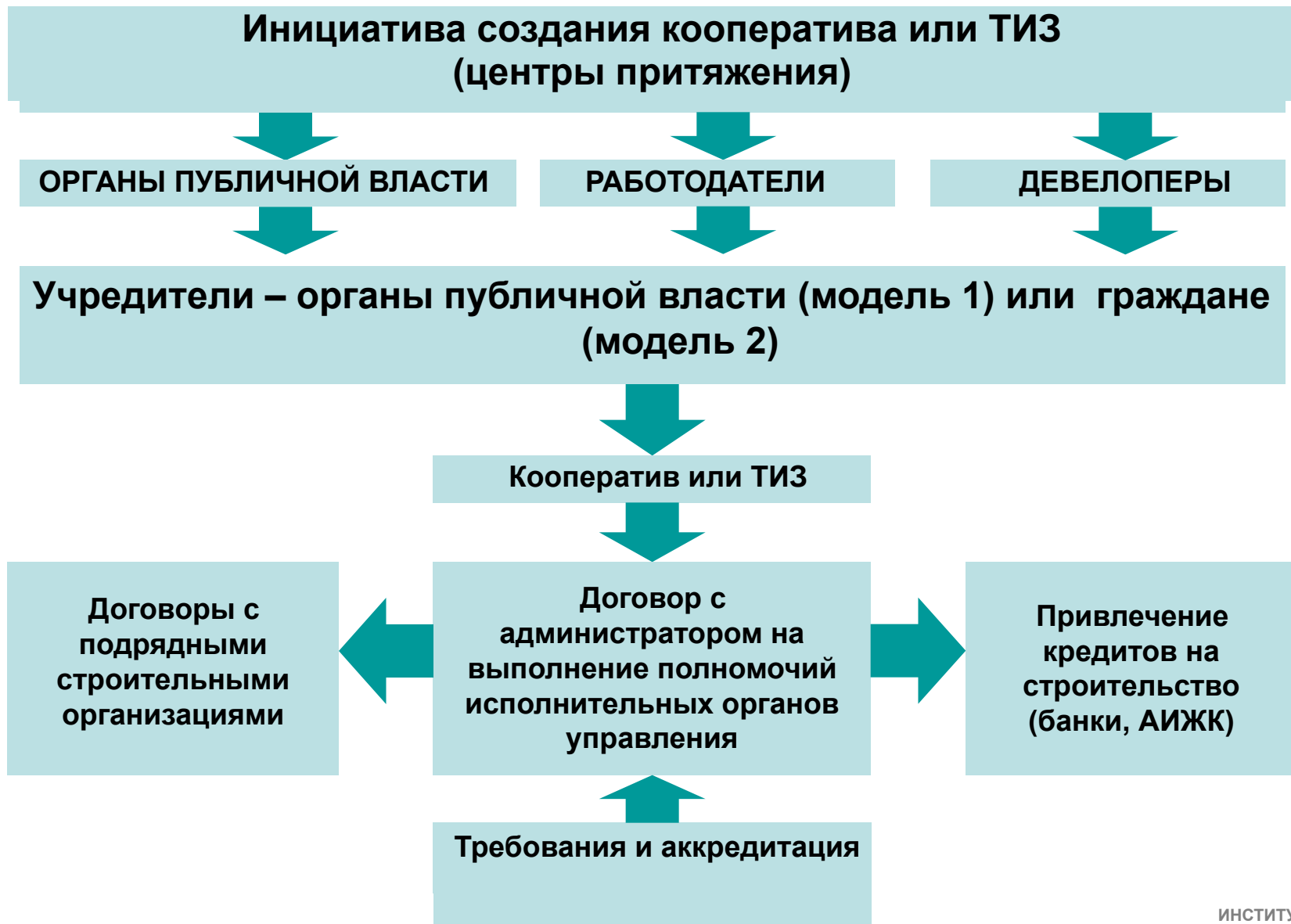


## Антиспекулятивные меры и защита прав членов жилищных некоммерческих объединений граждан

- Запрет на преобразование закрытого ЖСК (многоквартирный дом) в открытый, преобразование закрытого КМЖ (малоэтажное строительство) в открытый после 10 лет единогласным решением
- Запрет на 10 лет на распоряжение земельными участками для закрытых кооперативов, учрежденных публичными органами власти (кроме случаев залога и банкротства)
- Введение специальной платы при продаже пая до предоставления кооперативом жилого помещения очередниками, которые получили землю бесплатно в закрытых кооперативах, учрежденных публичными органами
- Запрет на распоряжение кооперативом земельным участком, предоставленном на закрытом аукционе, до предоставления в пользование членам кооператива земельных участков и (или) жилых помещений (кроме залога и ликвидации)
- Запрет на продажу кооперативом земельных участков и (или) жилых помещений, предоставленных в пользование членам кооператива (за исключением залога и ликвидации)
- Решение о продаже земельных участков и (или) жилых помещений, принадлежащих кооперативу и не предоставленных в пользование членам кооператива, только общим собранием членов кооператива при принятии решения 100% голосов
- Ограничения на распоряжение ТИЗ земельными участками: после оплаты паевого взноса бесплатное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность только гражданам – членам ТИЗ; продажи земельных участков юридическим лицам для строительства иных объектов, например, магазина
- Запрет на добровольную ликвидацию закрытых кооперативов, учрежденных публичными органами власти, после предоставления земельного участка
- Запрет на добровольную ликвидацию других кооперативов и ТИЗ – после приобретения земельного участка и до предоставления членам кооперативов в пользование земельных участков и (или) жилых помещений, ТИЗ – до передачи земельных участков членам ТИЗ
- Членами кооперативов могут быть только граждане
- Учредителями ТИЗ и членами ТИЗ при его создании могут быть только граждане. Юридические лица могут вступить в ТИЗ только купив земельный участок для индивидуального жилищного строительства у гражданина - члена ТИЗ, или купив земельный участок у ТИЗ для иного строительства
- Граждане имеют право вступить в члены ЗК, учрежденного органами публичной власти, только один раз



# Институциональная модель создания и деятельности жилищных некоммерческих объединений граждан



# Передача полномочий исполнительных органов жилищных некоммерческих объединений граждан администраторам

## Закрытые кооперативы, учрежденные ОГВ или ОМСУ

- ✓ Обязательная передача полномочий на период строительства
- ✓ На период строительства передаются полномочия председателя правления и правления
- ✓ После завершения строительства передача полномочий в общем порядке

## Остальные кооперативы и ТИЗ

- ✓ Добровольная передача полномочий
- ✓ Передаются полномочия председателя правления



## Требования к организациям и индивидуальным предпринимателям, исполняющим полномочия исполнительных органов управления кооперативов и товариществ (администраторы)

- **Руководителями, бухгалтерами и ИП не могут быть лица:**
  - имеющие судимость за умышленные преступления
  - подвергнутые дисквалификации (не истек срок)
  - ранее занимавшие руководящие должности или были бухгалтерами в организациях в сфере строительства, у которых была аннулирована лицензия за нарушения лицензионных требований, которые были исключены из саморегулируемой организации или были признаны банкротами (в течение 3 лет)
- **Руководители и ИП – высшее образование и опыт работы не менее 5 лет**
- **Наличие работника, имеющего профильное высшее образование (экономическое, строительное, юридическое) и опыт работы в строительстве не менее 2 лет или непрофильное высшее образование и опыт работы в строительстве не менее 3 лет**
- **Отсутствие задолженности по налогам в бюджеты свыше 25% балансовой стоимости активов**
- **Отсутствие признаков банкротства**



## Аккредитация организаций и индивидуальных предпринимателей, исполняющих полномочия исполнительных органов управления кооперативов и товариществ (администраторы)

- Аккредитация проводится в порядке, установленном субъектом РФ
- Аккредитация проводится на основании заявления и документов, подтверждающих соответствие администратора установленных требований
- Информация об аккредитованных администраторах размещается на сайтах субъекта РФ и муниципалитетов
- После аккредитации в случае нарушения требований администратор обязан сообщить об этом в течение 10 дней
- Лишение аккредитации в случае несообщения о нарушениях требований в течение 10 дней или в случае нарушения хотя бы одного требования в течение 2 месяцев подряд
- Лишение администратора аккредитации является основанием для одностороннего отказа объединением граждан от исполнения договора на исполнение полномочий исполнительных органов управления
- В законе указываются существенные условия договора на исполнение администратором полномочий исполнительных органов управления

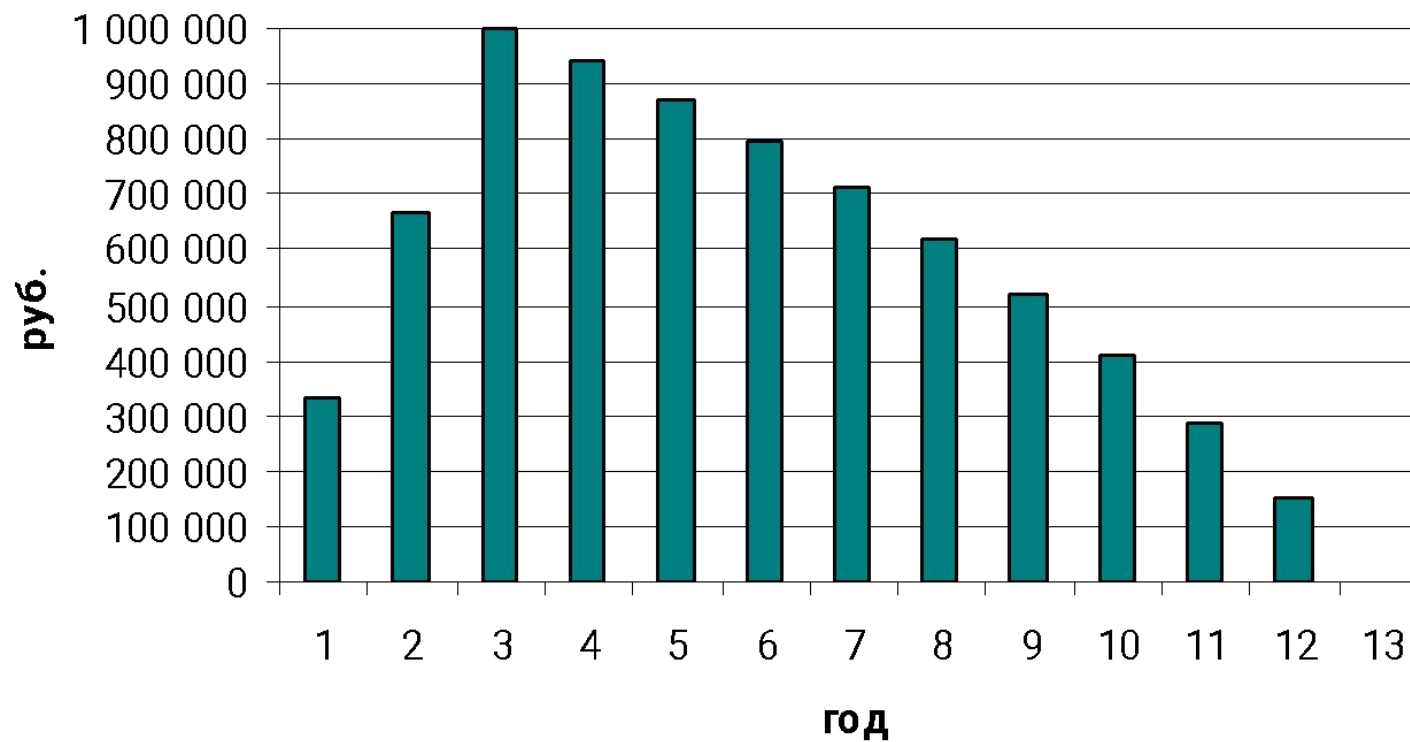


# Схемы кредитования жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан (возможны иные схемы)

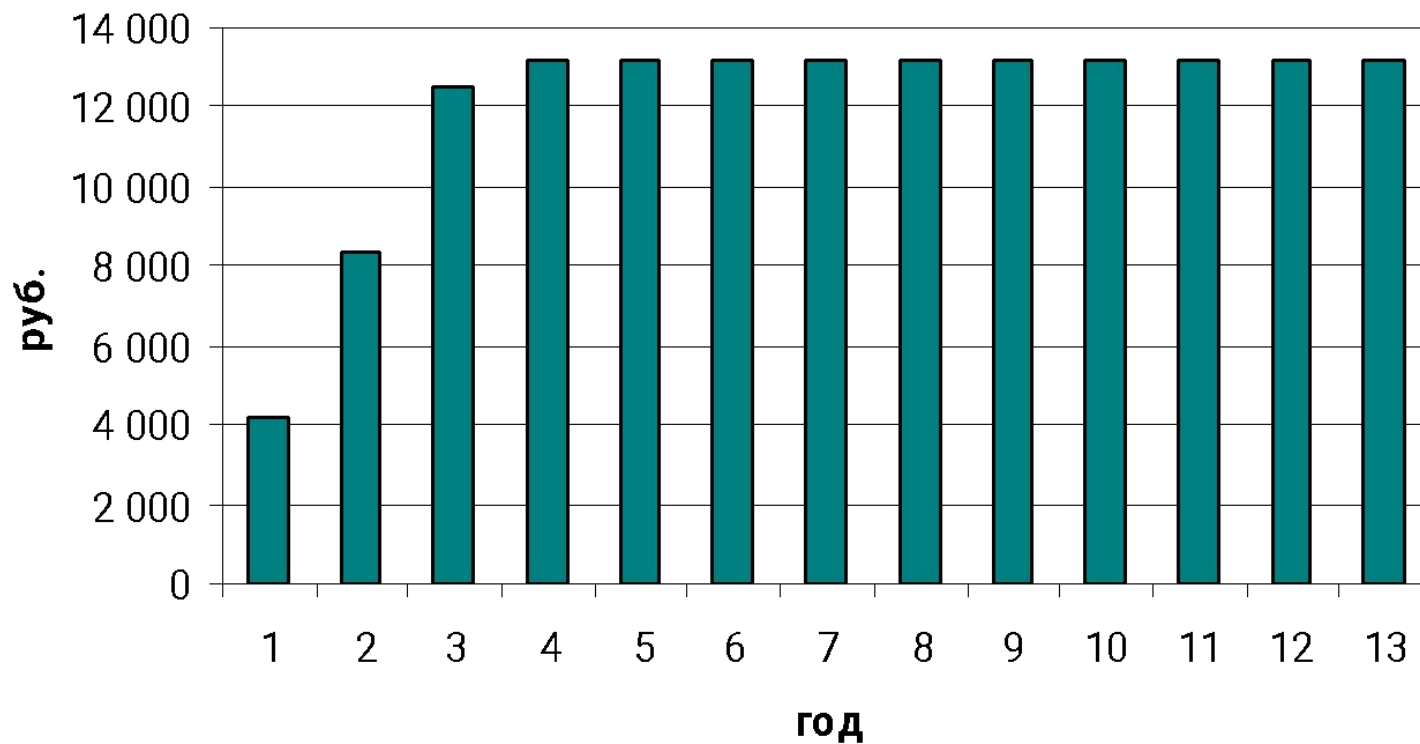




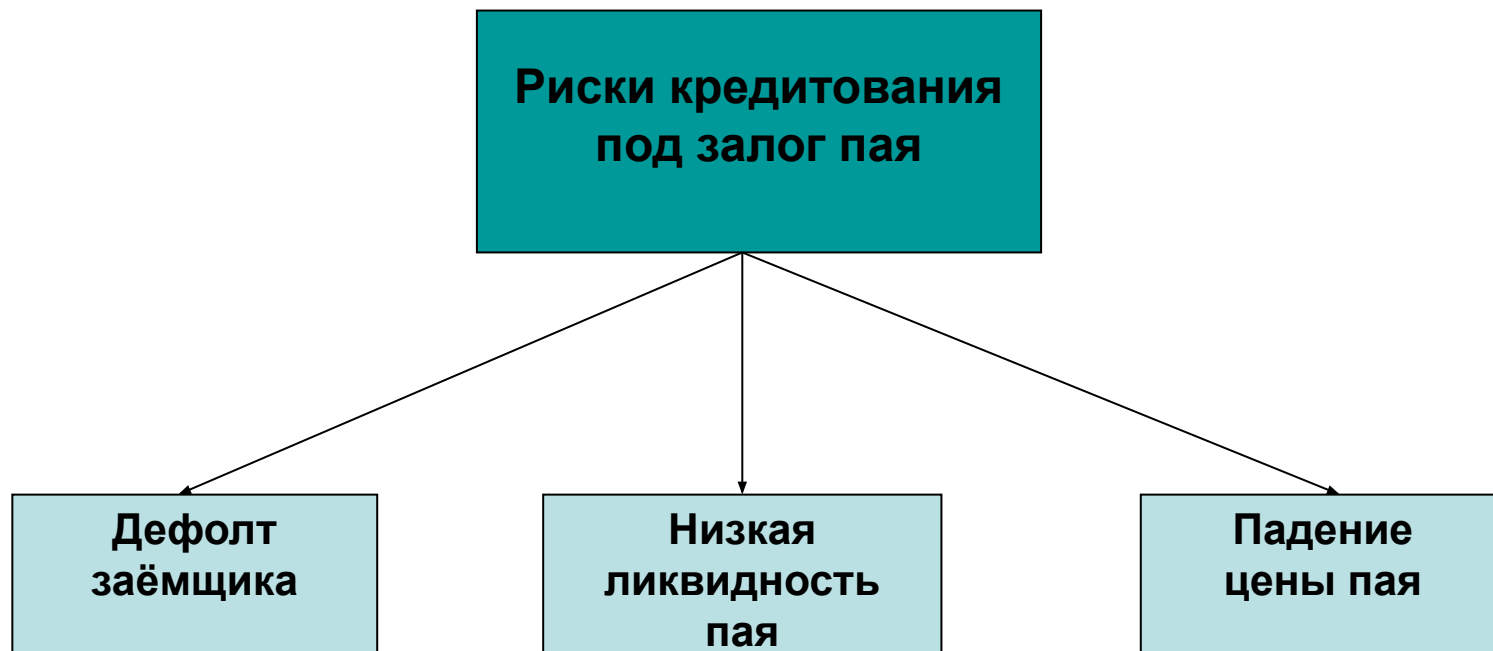
## Остаток основного долга смешанного кредита



## График платежей в счет погашения строительного кредита, с переоформлением в аннуитетный



## Риски кредитования члена кооператива под залог пая



## Сравнение двух видов кредитов

	Вид кредита	Вид обеспечения	Ликвидность залога	Особенности андеррайтинга	Проблемные вопросы
Кредит физическому лицу под залог пая	Выдача кредита траншами. Схема выплаты – близкая к аннуитетной	Залог пая – залог движимого имущества	Невысокая	Кроме анализа заёмщика фактически надо анализировать проект и качество управления кооперативом	Особый порядок отчуждения пая в случае дефолта
Кредит кооперативу как юридическому лицу	Выдача кредита траншами. Если кредит конвертируется в ипотечный – то выплата тоже аннуитетная	Залог земельного участка и строящегося жилья – залог недвижимого имущества	Невысокая, но имеющая иную природу, чем в первом варианте		Что делать с добросовестным и кооператорам. Разрешать ли при наличии кредита переоформление в открытый кооператив

