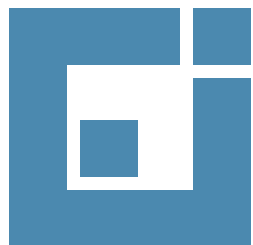


Модели финансирования приобретения и строительства жилья для семей со средним и невысоким уровнем доходов



**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)
Открытый ЖСК (для строительства и управления; после выплаты пая жилое помещение <u>переходит в собственность</u> члена кооператива)	+	
Закрытый ЖСК (для строительства и управления; после выплаты пая жилое помещение <u>не переходит в собственность</u> члена кооператива)	+	
Открытый или закрытый жилищный кооператив (для приобретения, в т.ч. с целью реконструкции, и управления)	+	
Открытый или закрытый кооператив малоэтажного жилья (для строительства и управления)		+
Товарищество индивидуальных застройщиков (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:

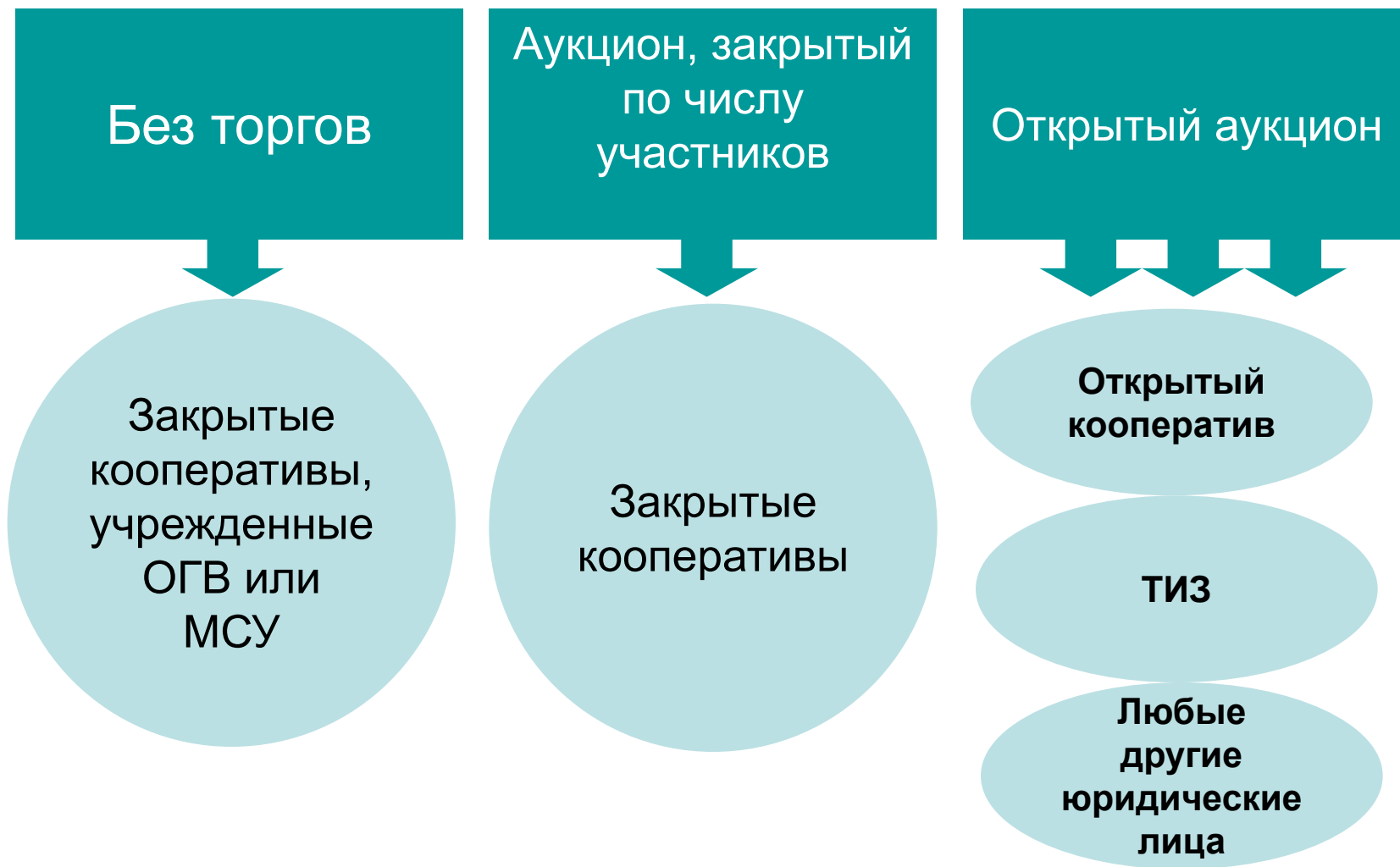
Учреждение органами публичной власти закрытых кооперативов (очередники, региональные льготные категории – не менее 50%, другие граждане в установленной очередности)

МОДЕЛЬ 2:

Содействие созданию кооперативов и ТИЗ



Предоставление земельных участков жилищным некоммерческим объединениям граждан

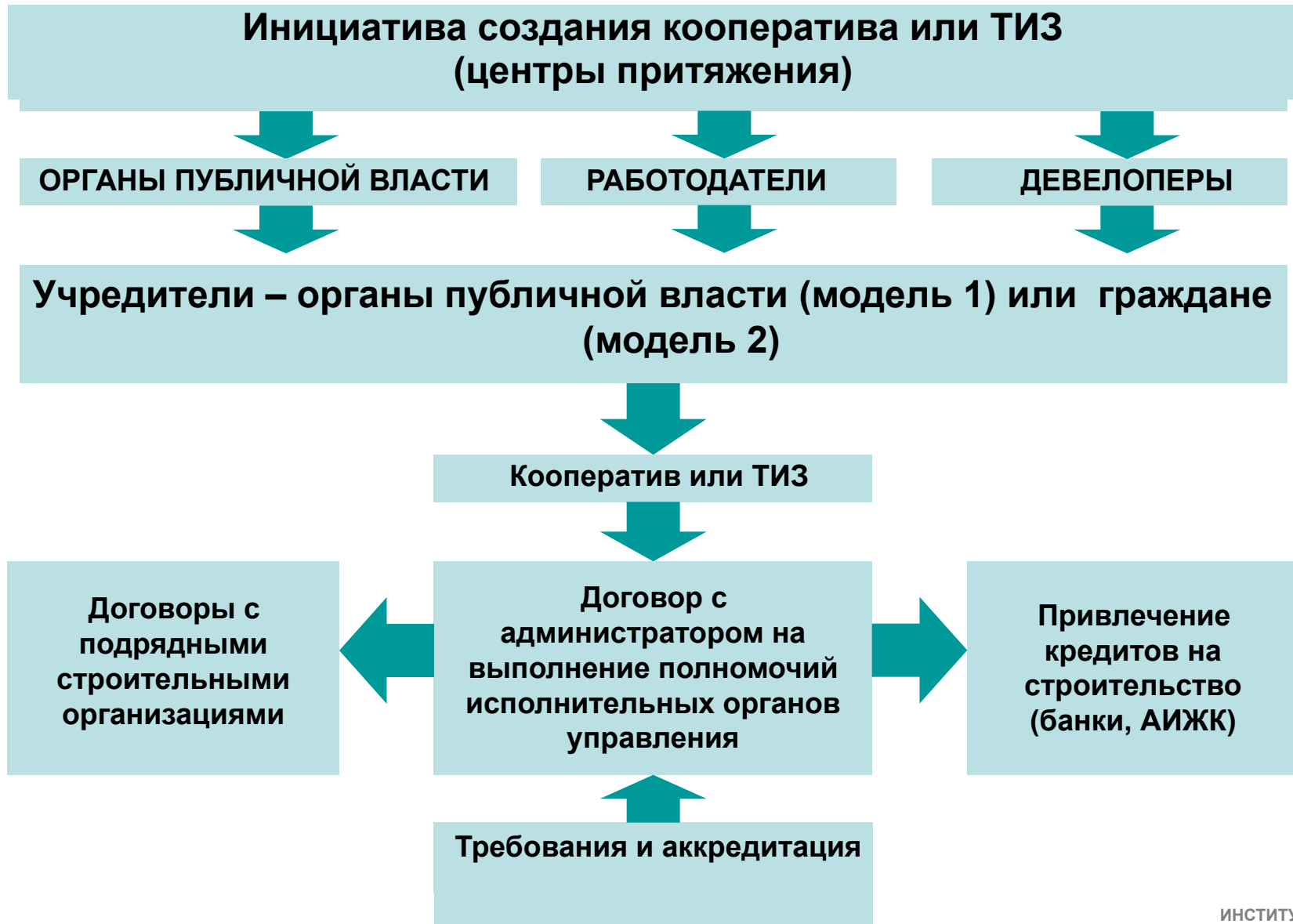


Антиспекулятивные меры и защита прав членов жилищных некоммерческих объединений граждан

- 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 установленным требованиям
- 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

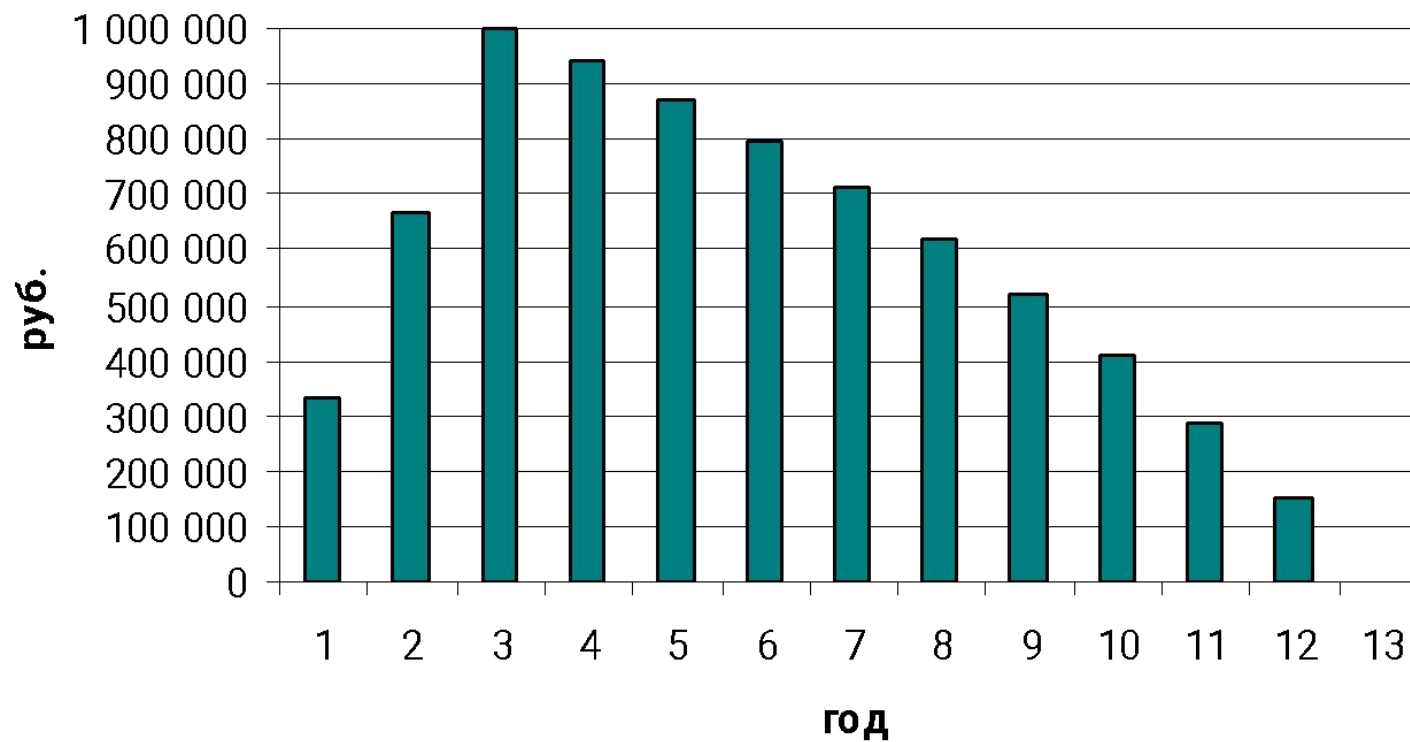
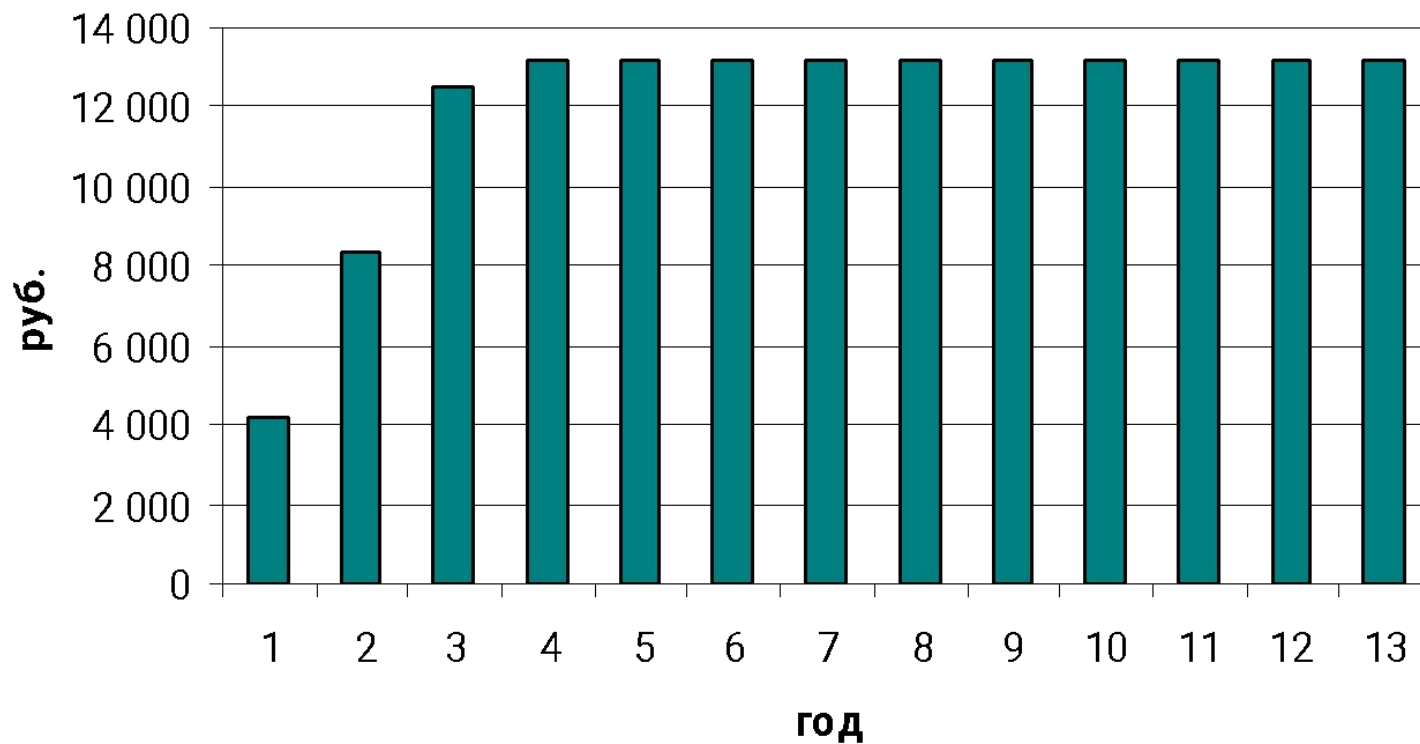
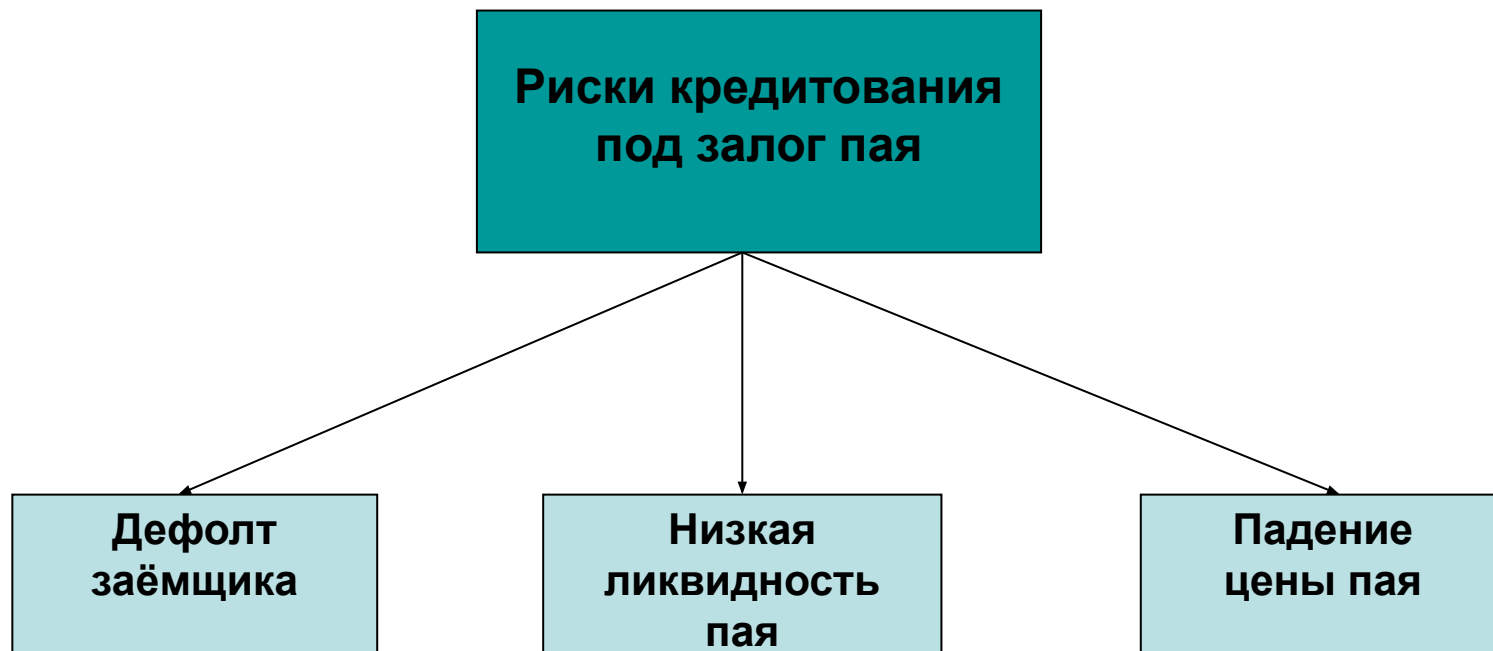


График платежей в счет погашения строительного кредита, с переоформлением в аннуитетный



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

