

ОРГАНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛИЩНЫМИ НЕКОММЕРЧЕСКИМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ ГРАЖДАН

**Концепция проекта федерального закона №388150-4
(подготовлен ко второму чтению)**

Список федеральных законов, в которые вносятся изменения и дополнения

1. Жилищный кодекс Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»
5. Земельный кодекс Российской Федерации
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации
7. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»
8. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»



Основные направления доработки законопроекта после первого чтения

- Регулирование деятельности закрытых кооперативов, учрежденных органами государственной (муниципальной власти) власти
- Регулирование предоставления объединениям граждан (кооперативам, ТИЗам) земельных участков для жилищного строительства
- Унификация правового регулирования объединений граждан в многоквартирных домах и малоэтажной жилой застройке, структуризация общих и специальных норм
- Детализация регулирования института общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и собственников в малоэтажной жилой застройке
- Координация регулирования деятельности различных форм жилищных некоммерческих объединений граждан (кооперативы, ТСЖ, ТИЗы)
- Детализация регулирования норм корпоративного управления в кооперативах, ТСЖ, ТИЗ
- Детализация регулирования паевых отношений в кооперативе



**ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ СОЗДАНИЯ И
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ЖИЛИЩНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН
в целях жилищного строительства**



Организационно-правовые формы жилищных некоммерческих объединений граждан для жилищного строительства

	Многоквартирный дом	Малозэтажная 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>в общем случае не переходит в собственность члена кооператива, есть исключения</u>)	+	
Открытый или закрытый жилищный кооператив (для приобретения, в т.ч. с целью реконструкции, и управления)	+	
Открытый или закрытый кооператив малозэтажного жилья (для строительства и управления)		+
Товарищество индивидуальных застройщиков (для приобретения земельного участка и управления малозэтажной 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 доходам 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 счет 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 непродачи 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 членов жилищного некоммерческого объединения)
- Коллективный выбор гражданами организаторов жилищного строительства и подрядных организаций и возможность их смены
- Барьеры для недобросовестных организаторов строительства (аккредитация администраторов 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:

Учреждение кооперативов и ТИЗ гражданами

Институциональная модель создания и деятельности жилищных некоммерческих объединений граждан

**Инициатива создания кооператива или ТИЗ
(центры притяжения)**

ОРГАНЫ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ

РАБОТОДАТЕЛИ

ДЕВЕЛОПЕРЫ

Учредители – органы публичной власти (модель 1) или граждане (модель 2)

Кооператив или ТИЗ

**Договоры со
подрядными
строительными
организациями**

**Договор с
администратором на
выполнение полномочий
исполнительных органов
управления**

**Привлечение
кредитов на
строительство
(банки, АИЖК)**

**Требования и
аккредитация**

Передача полномочий исполнительных органов жилищных некоммерческим объединений граждан администраторам

Закрытые кооперативы,
учрежденные
ОГВ или ОМСУ

- ✓ Администраторы – коммерческие организации и индивидуальные предприниматели
- ✓ 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

- ✓ Администраторы – коммерческие и некоммерческие организации и индивидуальные предприниматели
- ✓ Добровольная передача полномочий
- ✓ Передаются полномочия председателя правления

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 на основании решения общего собрания членов кооператива
- Правительство РФ или уполномоченный Правительством РФ, федеральным органом исполнительной власти вправе издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении договоров об оказании услуг

Предоставление земельных участков жилищным некоммерческим объединениям граждан

В собственность
без торгов
(льготникам бесплатно,
остальным –
10% от кадастровой
стоимости)

Закрытые
кооперативы,
учрежденные
ОГВ или
МСУ

В собственность
на закрытом
аукционе
(начальная цена –
10% от кадастровой
стоимости)

Закрытые
кооперативы

В собственность
или аренду
на открытом
аукционе
(начальная цена –
рыночная оценка)

Кооператив

ТИЗ

Любые
другие
лица

Антиспекулятивные меры и защита прав членов жилищных некоммерческих объединений граждан

- Запрет на 10 лет на распоряжение земельными участками, предоставленными без торгов или на закрытых аукционах (кроме залога, обращения взыскания и ликвидации по решению суда)
- Запрет на преобразование закрытого кооператива в открытый в течение 10 лет после предоставления земельного участка без торгов или на закрытом аукционе
- Введение специальной платы при продаже пая до предоставления кооперативом жилого помещения очередниками, которые получили землю бесплатно в закрытых кооперативах, учрежденных публичными органами
- 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 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
- Реорганизация и ликвидация кооператива – единогласное решение
- Членами кооперативов в период жилищного строительства 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 закрытого кооператива, учрежденного органами публичной власти, только один раз

Основные полномочия Российской Федерации по содействию жилищным некоммерческим объединениям граждан

- Учреждение закрытых кооперативов для обеспечения жильём, в первую очередь, категорий граждан, установленных федеральными законами, указами Президента РФ, решениями Правительства РФ
- Формирование перечня земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для передачи земельных участков в региональную или муниципальную собственность для целей предоставления закрытым ЖСК и закрытым кооперативам малоэтажного жилья
- Вправе предоставлять субсидии субъектам РФ или ОМСУ:
 - на обеспечение земельных участков жилищных некоммерческих объединений граждан инженерной и социальной инфраструктурой, модернизацию такой инфраструктуры, подключение построенных такими объединениями объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения
 - на частичное или полное возмещение затрат жилищных некоммерческих объединений граждан на уплату процентов по кредитам (займам) на жилищное строительство, обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой и т.д.
- Методологическое и организационное содействие субъектам РФ, муниципалитетам
- Методологическое содействие жилищным некоммерческим объединениям граждан

Основные полномочия субъектов РФ, ОМСУ по содействию жилищным некоммерческим объединениям граждан

- Учреждение закрытых кооперативов для обеспечения жильём, в первую очередь, очередников и других льготных категорий граждан, установленных законами субъектов РФ
- Формирование перечней земельных участков, находящихся в региональной, муниципальной или неразграниченной собственности, для целей предоставления закрытым ЖСК и закрытым КМЖ
- Предоставление земельных участков, в том числе переданных из федеральной собственности, жилищным некоммерческим объединениям граждан
- Вправе предоставлять средства (в том числе на условиях долевого финансирования с РФ, субъектами РФ или ОМСУ):
 - на обеспечение земельных участков жилищных объединений граждан инженерной и социальной инфраструктурой, модернизацию такой инфраструктуры, подключение построенных такими объединениями объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения
 - на частичное или полное возмещение затрат жилищным объединениям граждан на уплату процентов по кредитам (займам) на жилищное строительство, обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой и т.д.
- Могут предоставлять государственные гарантии субъекта РФ (муниципальные гарантии) по кредитам (займам) на жилищное строительство, обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой и т.д.
- Методологическое и организационное содействие, в том числе бесплатное:
 - в создании кооператива или ТИЗ (подготовка учредительных документов, государственная регистрация)
 - правовая поддержка, обучение
 - консультации по вопросам государственных учёта и регистрации недвижимости, действия по доверенности
- Опубликование перечней организаций и индивидуальных предпринимателей (администраторов), которые оказывают услуги кооперативам и ТИЗ по исполнению функций исполнительных органов управления

Дополнительные полномочия субъектов РФ по предоставлению типовой проектной документации для жилищных некоммерческих объединений граждан

- Ведение информационной базы типовой проектной документации многоквартирных домов и объектов малоэтажного жилищного строительства
- Предоставление типовой проектной документации жилищным некоммерческим объединениям граждан, а также органам публичной власти, которые являются учредителями закрытых кооперативов, или лицам, которые оказывают содействие жилищным объединениям граждан
- Предоставление типовой проектной документации объектов малоэтажного жилищного строительства застройщикам, которым земельные участки предоставлены для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства
- Порядок ведения, порядок и условия предоставления типовой документации определяются субъектом РФ (*закрытым кооперативам, учреждённым органами государственной (муниципальной) власти, – бесплатно*)



**ОСОБЕННОСТИ СОЗДАНИЯ И
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ЗАКРЫТЫХ КООПЕРАТИВОВ,
УЧРЕЖДЕННЫХ ОРГАНАМИ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ
(МОДЕЛЬ 1)**



МОДЕЛЬ 1: Права граждан на вступление в члены закрытого кооператива, учрежденного органом государственной (муниципальной) власти, при его создании

- Учредитель – ОМСУ: очередники данного муниципалитета + граждане льготных категорий в соответствии с законом субъекта РФ, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий
- Учредитель – субъект РФ: очередники муниципалитетов на территории данного субъекта РФ + граждане льготных категорий в соответствии с законом субъекта РФ, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий
- Учредитель – федеральный орган исполнительной власти: очередники + граждане отдельных льготных категорий, обеспечение жильем которых относится к полномочиям РФ (федеральные законы, указы Президента РФ) + другие льготные категории в соответствии с решением Правительства РФ, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий
- Решением учредителя может быть установлено право на вступление:
 - всех указанных граждан
 - отдельных категорий из указанных граждан
 - граждан иных категорий (очередники и льготники – не менее 50%)

МОДЕЛЬ 1: Условия учреждения закрытого кооператива органами государственной (муниципальной) власти

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** - предоставление в собственность кооператива без аукциона (для очередников и других льготных категорий - бесплатно, остальным - за 10% кадастровой стоимости, возможна рассрочка)
- **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО** - бесплатное предоставление кооперативу учредителем
- **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ** - разработка и утверждение за счёт средств соответствующих бюджетов
- **ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА** – заключение договора с администратором на выполнение полномочий исполнительных органов кооператива; вознаграждение за счёт членских взносов членов кооператива (возможна компенсация учредителем)

МОДЕЛЬ 1: Порядок создания закрытого кооператива органом государственной (муниципальной) власти и управления до передачи членам кооператива жилых помещений

Орган государственной (муниципальной) власти - учредитель

- Выполняет полномочия учредителя как органа управления
- Выбирает администратора в порядке, установленном для размещения государственного или муниципального заказа
- Заключает договор с администратором
- Контролирует исполнение договора

- Принятие решения об учреждении кооператива
- Приём заявлений
- Утверждение списка будущих членов кооператива и распределение земельных участков и (или) жилых помещений

Регистрация кооператива за счёт средств учредителя (50% льготные категории)

Первый платеж членов кооператива в счёт паевого взноса (20%)

Общее собрание членов кооператива

Избрание ревизионной комиссии

АДМИНИСТРАТОР
исполняет полномочия исполнительных органов
(оплата вознаграждения за счёт членских взносов)

отчет

Передача членам кооператива в пользование жилых помещений

МОДЕЛЬ 1: Полномочия органов кооператива до передачи жилых помещений в пользование членам кооператива

Учредитель кооператива

- принимает решение об учреждении кооператива
- утверждает список будущих членов и распределение земельных участков и жилых помещений
- является органом кооператива (принимает основные уставные решения по изменению устава, установлению размера паевого фонда, решения о ликвидации и реорганизации, по приёму в члены кооператива, размеры обязательных взносов и др.)
- исполняет полномочия исполнительных органов кооператива до заключения договора с администратором
- заключает и расторгает договор с администратором и контролирует его деятельность



Общее собрание членов кооператива

- утверждение внутренних документов, регулирующих органы кооператива
- увеличение паевого фонда и размера вознаграждения управляющей компании
- избрание ревизионной комиссии (ревизора) и утверждение ее годового заключения
- утверждение годового отчета администратора
- утверждение отчета об исполнении сметы расходов и доходов
- одобрение крупных сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров



АДМИНИСТРАТОР – исполнение полномочий правления и председателя правления

- коммерческая организация или ИП
- отвечает установленным требованиям и аккредитован
- отбирается учредителем в порядке, установленном законодательством о размещении государственного и муниципального заказа
- договор с кооперативом на исполнение полномочий исполнительных органов
- вознаграждение за счёт членских взносов, возможна компенсация за счёт учредителя
- организует строительство, в т.ч. заключает договоры на строительство, проводит строительный контроль, привлекает кредиты (займы) для строительства



Ревизионная комиссия (ревизор)

МОДЕЛЬ 1: Порядок учреждения закрытого кооператива органом государственной (муниципальной) власти или от его лица уполномоченной им организацией

- Принятие и опубликование решения учредителя об учреждении кооператива с указанием:
- категорий граждан, которые могут быть членами кооператива
- земельного участка
- документации по планировке территории
- проектной документации
- размеров земельных участков и жилых помещений, которые будут предоставляться членам кооператива
- размера паевого фонда (планируемые затраты кооператива на строительство многоквартирного дома или объектов малоэтажного жилищного строительства, включая затраты на инженерно-техническую инфраструктуру, элементы благоустройства, в том числе в расчёте на 1 кв. м общей площади жилых помещений)
- максимального размера вознаграждения администратору на исполнение полномочий исполнительных органов кооператива

МОДЕЛЬ 1: Порядок учреждения закрытого кооператива органом государственной (муниципальной) власти или от его лица уполномоченной им организацией (продолжение)

- **Приём заявлений граждан, формирование списка будущих членов кооператива в следующей очередности (НЕ МЕНЕЕ 50% ДОЛЖНЫ БЫТЬ ГРАЖДАНЕ – ОЧЕРЕДНИКИ И ДРУГИХ ЛЬГОТНЫХ КАТЕГОРИЙ):**
 - 1) **ОЧЕРЕДНИКИ**, то есть нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на учете нуждающихся:
 - в муниципалитете - если учредитель муниципалитет
 - в муниципалитетах на территории субъекта РФ – если учредитель субъект РФ
 - в любых муниципалитетах, в том числе относящиеся к отдельным категориям граждан, обеспечение жильем которых относится к полномочиям РФ – если учредитель федеральный орган исполнительной власти
 - 2) **УСТАНОВЛЕННЫЕ ЛЬГОТНЫЕ КАТЕГОРИИ** нуждающихся в улучшении жилищных условий (устанавливаются законом субъекта - если учредитель субъект РФ или ОМСУ на территории такого субъекта РФ, решением Правительства - если учредитель федеральный орган исполнительной власти)
 - 3) другие граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий
 - 4) иные граждане

МОДЕЛЬ 1: Порядок учреждения закрытого кооператива органом публичной власти или от его лица уполномоченной им организацией (окончание)

- Регистрация кооператива после получения согласия о приёме в члены кооператива всех граждан, включённых в список (50% - очередники и льготники)
- Возможность учредителем расширять категории после регистрации до возникновения членства у всех членов кооператива (сообщение, очередность рассмотрения заявлений)
- Паевой взнос очередников и льготников без затрат на землю, первый платёж 20%
- Паевой взнос других граждан с затратами на землю, первый платёж 20% от паевого взноса без затрат на землю + затраты на землю
- Предоставление земельного участка кооперативу после возникновения членства у всех членов кооператива

МОДЕЛЬ 1: Ограничения в закрытом кооперативе, учрежденном органом публичной власти

- В течение 10 лет после предоставления земельного участка:
 - запрет на распоряжение земельным участком *(за исключением залога в целях обеспечения кредита на строительство, обращения взыскания на предмет залога, ликвидации кооператива по решению суда)*
 - запрет на реорганизацию КМЖ в открытый кооператив
- Преимущественное право покупки пая у кооператива в течение месяца у граждан, имеющих право на вступление в члены такого кооператива при его создании, в порядке установленной очередности (очередники, потом иные льготные категории, потом остальные)
- Органы кооператива не вправе принимать решения о добровольной ликвидации кооператива после предоставления земельного участка
- Органами местного самоуправления устанавливается максимальный размер земельного участка, предоставляемого в пользование члену закрытого кооператива малоэтажного жилья, учрежденного органом государственной (муниципальной) власти

МОДЕЛЬ 1: Особенности правового положения очередников - членов закрытого кооператива, учреждённого органом государственной (муниципальной) власти

- При предоставлении кооперативом очереднику жилого помещения в пользование очередник снимается с учёта нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Если до предоставления жилого помещения в кооперативе в отношении очередника принято решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма:
 - до подписания договора социального найма очередник обязан внести плату за бесплатно предоставленную землю, которая устанавливается тем уровнем публичной власти, который предоставлял земельный участок (за счет средств от продажи пая при прекращении членства в кооперативе или за счет собственных при сохранении членства)
 - в противном случае – решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма отменяется
- При продаже очередником пая до предоставления кооперативом жилого помещения очередник должен внести плату за землю. В противном случае – снимается с очереди
- Администратор (при его отсутствии – учредитель) обязан сообщить в орган учёта очередников:
 - о возникновении и прекращении членства в кооперативе у очередника
 - о предоставлении кооперативом жилого помещения очереднику



**ОСОБЕННОСТИ СОЗДАНИЯ И
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
КООПЕРАТИВОВ И ТОВАРИЩЕСТВ
ИНДИВИДУАЛЬНЫХ
ЗАСТРОЙЩИКОВ,
УЧРЕЖДЕННЫХ ГРАЖДДАНАМИ
(МОДЕЛЬ 2)**



МОДЕЛЬ 2: Формы организационной государственной (муниципальной) поддержки других кооперативов или ТИЗ, в том числе через коммерческие и некоммерческие организации

- **Может оказываться содействие, в том числе бесплатное:**
 - в создании кооператива или ТИЗ (подготовка учредительных документов, государственная регистрация)
 - правовая поддержка, обучение
 - консультации по вопросам государственного учёта и регистрации недвижимости, действия по доверенности
- **ОГВ и ОМСУ публикуют перечень аккредитованных администраторов**
- **Аккредитованный администратор по договору с кооперативом, ТСЖ или ТИЗ исполняет полномочия председателя правления, в том числе:**
 - выполняет функции заказчика в части утверждения проектной документации, заключения договоров на строительство, проведения строительного контроля
 - оказывает содействия в привлечении кредитов (займов) для строительства
 - оказывает иные услуги
- **Субъекты РФ устанавливают условия предоставления и предоставляют типовые проекты строительства многоквартирных домов или малоэтажного жилья**

МОДЕЛЬ 2: Предоставление земельных участков кооперативам и ТИЗ

- Предоставление земельных участков закрытым кооперативам в собственность на закрытом аукционе (начальная цена - 10% кадастровой стоимости, возможна рассрочка), в том числе проводимым по их заявлениям
- Кооперативы и ТИЗ могут участвовать в общем порядке в открытых аукционах на предоставление земельных участков
- Запрет на распоряжение закрытым кооперативом земельным участком, предоставленным на закрытом аукционе, до предоставления в пользование земельных участков и (или) жилых помещений членам кооператива (*за исключением залога по кредиту (займу) на строительство, обращения взыскания на залог, продажи при ликвидации кооператива по решению суда*)
- Органом местного самоуправления устанавливается максимальный размер земельного участка, предоставляемого в пользование члену закрытого кооператива в случае предоставления земельного участка на закрытом аукционе, при других формах поддержки кооперативов или ТИЗ

МОДЕЛЬ 2: Порядок создания кооператива и органов управления кооперативом



МОДЕЛЬ 2: Возникновение членства в кооперативе



ПАЕВОЙ ФОНД, ПАЕВЫЕ ВЗНОСЫ И ПАИ В КООПЕРАТИВЕ



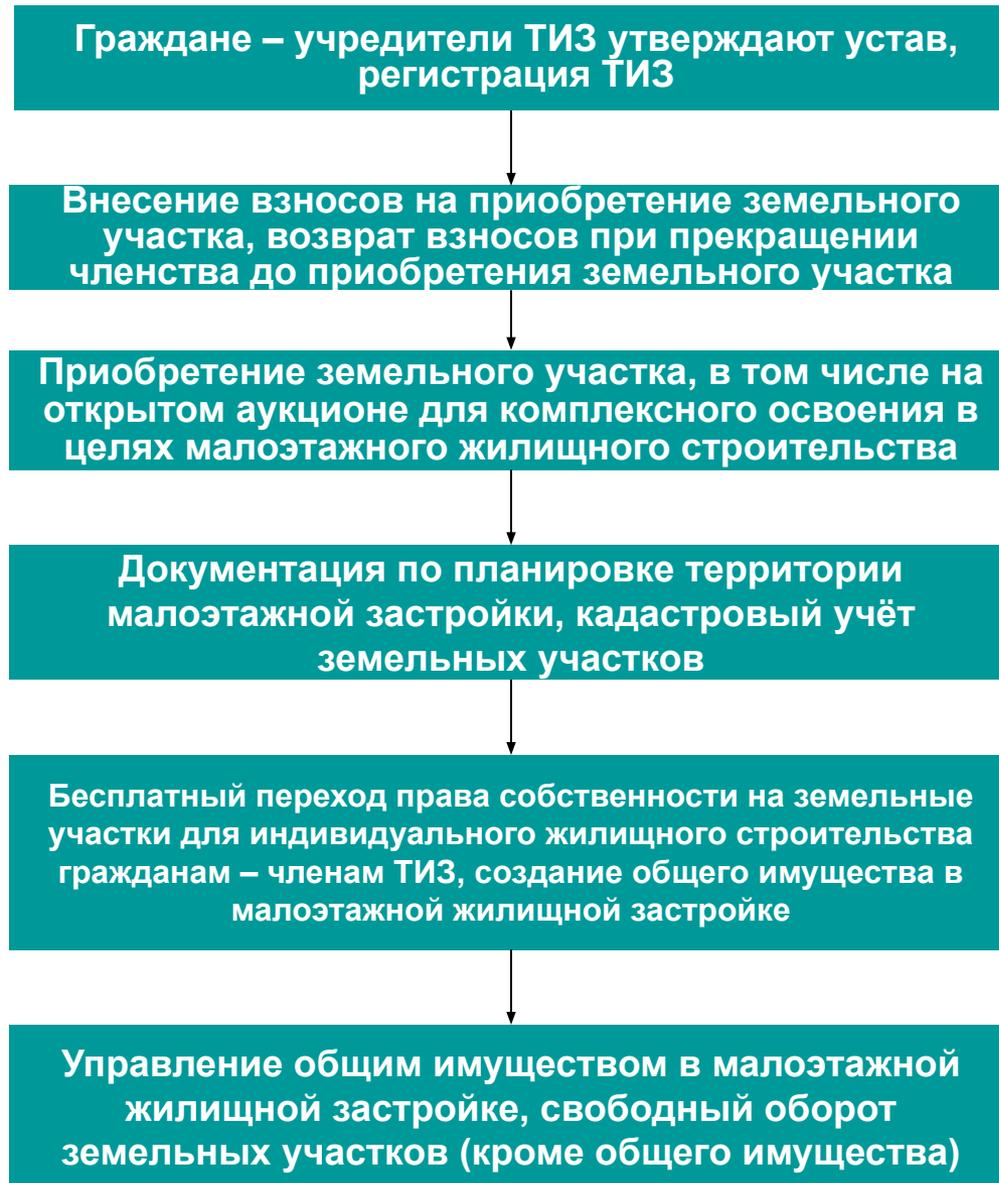
Оборот паёв и возврат паенакоплений в кооперативах

- Продажа или отчуждение иным образом пая в кооперативе допускается лишь кооперативу, членам кооператива и иным гражданам, которые имеют право быть членами кооператива (за исключением залога пая и наследования)
- Кооператив, в случае получения прав на пай, обязан его продать по решению общего собрания члену кооператива или иному гражданину, имеющему право быть членом кооператива
- До внесения изменений в ЕГРЮЛ о смене члена кооператива сохраняются обязательства члена кооператива - продавца, связанные с членством в кооперативе
- В закрытом кооперативе - преимущественное право приобретения пая кооперативом или членами такого кооператива
- При добровольном выходе из кооператива:
 - до приобретения кооперативом земельного участка - возврат паенакоплений (за минусом расходов кооператива)
 - после приобретения кооперативом земельного участка - пай безвозмездно переходит к кооперативу
- При исключении из кооператива (исключение только в судебном порядке) член кооператива имеет право продать пай в течение трех месяцев после исключения. Если пай не продан, он переходит в собственность кооператива. Кооператив продает пай на торгах. Средства от продажи за минусом расходов и задолженности подлежат возврату исключенному члену

Ликвидация и банкротство кооперативов

- **Запрет на добровольную ликвидацию кооператива, учреждённого органом публичной власти, после предоставления земельного участка**
- **Запрет на добровольную ликвидацию других кооперативов в период после приобретения земельного участка и до предоставления в пользование земельных участков и (или) жилых помещений членам кооператива. После предоставления – единогласное решение общего собрания членов кооператива**
- **В период после начала процедуры ликвидации или банкротства и до ликвидации кооператива член кооператива, которому предоставлены в пользование земельный участок и (или) жилое помещение имеет право внести паевой взнос в полном размере**
- **Со дня внесения паевого взноса в полном размере в ликвидационный период предоставленные в пользование члену кооператива земельный участок и (или) жилое помещение переходят в его собственность (также доля в общей собственности на общее имущество), если иное не установлено законом об ипотеке**
- **Имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально их паям**

Модель 2: Создание и деятельность товарищества индивидуальных застройщиков



Ликвидация и банкротство ТИЗ

- **Запрет на добровольную ликвидацию ТИЗ в период после приобретения земельного участка и до передачи в собственность граждан - членов ТИЗ образованных земельных участков**
- **В период после начала процедуры ликвидации или банкротства ТИЗ член ТИЗ имеет право внести взнос на приобретение земельного участка в полном размере**
- **В ликвидационный период:**
 - **если земельный участок образован, то такой земельный участок и доля в праве общей собственности на земельные участки, входящие в общее имущество в малоэтажной застройке, переходят в собственность члена ТИЗ со дня внесения взноса в полном размере, если иное не установлено законом об ипотеке**
 - **если земельные участки не образованы, то они формируются за счёт средств членов ТИЗ, полностью внесших взносы, и переходят в их собственность со дня кадастрового учёта таких земельных участков, если иное не установлено законом об ипотеке**
- **Имущество ТИЗ, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами ТИЗ:**
 - **до завершения создания общего имущества в малоэтажной жилищной застройке - пропорционально их взносам на приобретение земельного участка и на создание общего имущества**
 - **после завершения создания общего имущества в малоэтажной жилищной застройке**
 - **пропорционально их доле в общем имуществе в малоэтажной жилищной застройке**



**МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ
ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ПО ОРГАНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛИЩНЫМИ НЕКОММЕРЧЕСКИМИ
ОБЪЕДИНЕНИЯМИ ГРАЖДАН**



Разграничение затратных функций между жилищными некоммерческими объединениями граждан, органами публичной власти и другими участниками

ВИДЫ ЗАТРАТ	Закрытые ЖСК и закрытые КМЖ, учреждённые органами публичной власти (модель 1)	ТИЗ, ЖСК, КМЖ (модель 2)
Земельные участки	Предоставляют органы публичной власти в собственность без торгов: - очередникам и льготникам бесплатно другим гражданам – 10 % от кадастровой стоимости	Предоставляют органы публичной власти: ЗАКРЫТЫМ КООПЕРАТИВАМ в собственность на закрытом аукционе, начальная цена – 10% от кадастровой стоимости - кооперативам и ТИЗ на открытых аукционах в общем порядке
Документация по планировке территории	Органы публичной власти, девелоперы	При строительстве многоквартирного дома – органы публичной власти, девелоперы При малоэтажной застройке - объединение граждан, возможно – органы публичной власти, девелоперы)
Проектная документация на строительство	Предоставляется субъектом Российской Федерации на установленных им условиях (ведение базы данных типовой проектной документации)	Предоставляется бесплатно субъектом Российской Федерации (ведение базы данных типовой проектной документации)
Социальная инфраструктура	Органы публичной власти	
Коммунальная и дорожная инфраструктура за пределами земельного участка	Органы публичной власти, коммунальные организации, девелоперы - строительство Объединения граждан – плата за подключение (возможно субсидирование органами публичной власти)	
Внутриплощадочная коммунальная и дорожная инфраструктура	Объединения граждан	
Вознаграждение администратора	Объединения граждан	
Жилищное строительство	Объединения граждан	



Организация финансирования строительства жилья класса кооперативами (малоэтажное и многоэтажное строительство)



Организация финансирования строительства жилья товариществами индивидуальных застройщиков (малоэтажное жилищное строительство)

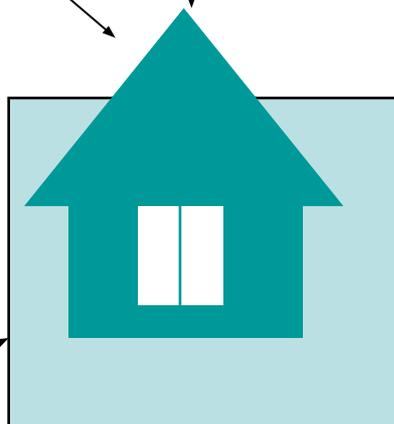
Муниципалитеты, субъекты РФ, фонд РЖС:
предоставление земельных участков, проектов планировки территории и типовой проектной документации

Первоначальный взнос членов ТИЗ – 30%, включая социальные выплаты отдельным категориям граждан

АИЖК
Займы банкам на кредитование строительства. Рефинансирование ипотечных кредитов после завершения строительства

Средства бюджетов (фонда РЖС) / граждан на инженерную инфраструктуру

Средства бюджетов на социальную инфраструктуру



БАНКИ
Долгосрочные кредиты членам ТИЗ под залог земельных участков и строящихся объектов (по завершении строительства – земельных участков и жилых домов)

Общие схемы кредитования жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан с участием АИЖК (возможны иные схемы)

Схема 1

АИЖК

Выдает целевые займы банкам на кредитование кооператива, займы погашаются после завершения строительства за счет покупки АИЖК кредитов членам кооперативов

БАНКИ

Выдают среднесрочные строительные кредиты кооперативу под залог земельных участков и строящихся объектов



Схема 2

АИЖК

Выдает целевые займы банкам на кредитование членов кооператива или ТИЗ, займы погашаются после завершения строительства за счет покупки АИЖК кредитов членам кооперативов или ТИЗ

БАНКИ

Выдают долгосрочные кредиты членам кооператива под залог пая (в открытом кооперативе после завершения строительства – залог жилого помещения), членам ТИЗ под залог земельного участка и строящегося индивидуального дома

