

## **Всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные проблемы строительства жилья»**

Инициатор проведения: "Владимирское отделение Международной академии инвестиций и экономики строительства, Владимирский государственный университет, Владимирское отделение ВЭО России, Союз строителей Владимирской области",

### **Накопительные и потребительские схемы в жилищном строительстве**

**А. Н. Асаул, д. э. н.,**

**Профессор кафедры**

**экономики строительства СПбГАСУ,**

**действительный член МАИЭС,**

**Заслуженный строитель РФ**

Спрос на финансовые инструменты, используемые для финансирования приобретения жилой недвижимости, постоянно растет. К ним можно отнести накопительные (строительные ссудно-сберегательные кассы) и потребительские схемы.

Ссудно-сберегательные учреждения появились в конце XVIII в. в немецких шахтерских поселках по следующей причине: если для строительства одного дома требовалось 10 000 денежных единиц, а каждый желающий обзавестись собственным жильем мог сэкономить за г. только тысячу, то жилье он мог построить лишь через 10 лет. При объединении сбережений десяти таких желающих один из них мог приобрести жилье уже через г., второй — через два и т.д.

При нехватке средств для выдачи ипотечных кредитов ссудно-сберегательное учреждение использует внутренние системы накопления части капитала самим заемщиком. При этом кредитор вправе использовать данные денежные ресурсы в своей деятельности. Для заемщика также выгодна такая схема отношений, так как его участие в работе кредитного учреждения служит дополнительной гарантией будущего кредита.

При взаимодействии с ссудно-сберегательным учреждением заемщик накапливает первичный (собственный) капитал, который является обязательным условием выдачи ипотечного кредита (заемного капитала).

Заемщик ежемесячно вносит определенную часть оговоренной суммы. Когда общая сумма взносов плюс проценты с капитала достигают 40–50% оговоренной суммы, заемщик получает от банка всю сумму, причем недостающие 50–60% он получает в кредит на срок около 12 лет под сравнительно низкие проценты (5–6% годовых).

Процентная ставка в период накопления колеблется от 2,5 до 4,5%.

Для заемщика важна последняя европейская тенденция объединения нескольких кредитных учреждений с использованием единой технологии работы с заемщиком, что ведет к увеличению сроков кредитования. Поясним на примере. При объединении интересов ипотечного банка и ссудно-сберегательного учреждения заемщик берет одновременно «два кредита», которые гасит последовательно: сначала — кредит ссудно-сберегательного учреждения (в течение первых 12–14 лет), а затем — ипотечного банка.

*Строительные ссудно-сберегательные кассы (ССК)* – это не только финансовый инструмент, который должен работать на покупателя жилой недвижимости путем предоставления кредита за счет общего накопления финансового ресурса в пределах инфляционного удорожания. Они представляют собой также систему инвестора, что удлиняет саму схему реализации проекта и приводит к дополнительным издержкам, которых в системе ССК, не должно быть. Система ССК должна работать как финансовый инструмент накопления и приобретения жилья в рассрочку, т. е. должна быть альтернативной финансовой системой по строительству жилья за счет собственных накоплений. Стройсберкассы – это ссудо-сберегательная, т. е. хозяйственная, схема (немецкая модель) и в них должен быть прописан данный вид деятельности как единственный. В настоящее время закон о стройсберкассах проходит согласование.

*Жилищно-строительный кооператив* относится к потребительской сфере[1], где реализуется процесс строительства жилья с постепенным преобразованием в товарищества собственников жилья. Эта схема существовала задолго до долевого строительства, она проверена и законодательно обусловлена. Суть данной схемы – целевое назначение вложенных гражданами средств. Гражданин вступает в кооператив и начинает оплачивать свой пай, за которым забронирована конкретная квартира. Некоторые застройщики предусматривают рассрочку платежей в течение четырех лет после приемки объекта госкомиссией. И эта схема должна строиться только по потребительскому принципу, возможная организационно-правовая форма – кооператив или другая модель потребительского общества[2], но здесь не должно быть хозяйственной деятельности, оказания услуг и т.д.

В качестве примера можно привести

Межрегиональный жилищный строительный кооператив «Строй и живи» (далее - "ЖСК") - некоммерческая организация в форме жилищного потребительского кооператива, организованная как добровольное объединение граждан и организаций в целях удовлетворения потребностей пайщиков в благоустроенном жилье.

Экономическая сущность ЖСК - касса взаимопомощи, где имущественные паевые взносы объединяются членами ЖСК для приобретения жилья.

Экономия денег при приобретении жилья в ЖСК составит до 70% по сравнению с существующими схемами ипотечного кредитования (см. табл.).

Таблица

**Сравнение кредитно-ипотечной  
и кооперативной схем приобретения жилья.**

Параметр	Коммерческий кредит	Кооператив
Удорожание квартиры	на 35-100%	на 10-17%
Срок оформления	10 дней - 2 месяца	1 день
Срок кредита	от 1 до 27 лет	от 1 года до 10 лет
Процентная ставка	11-18% \$	2,4% \$
Пример удорожания квартиры Цена продавца \$30 000	Кредит Сбербанка на 10 лет на \$15 000 под 11% годовых процент по кредиту - \$9 075 оценка и страхование - \$460 оформление ипотеки - \$1000 услуги агентства 6% - \$1 800 ИТОГО: \$42 335	Ссуда ЖСК \$15 000 в рассрочку на 10 лет членские взносы - \$5 808 расходы гос. рег. - \$120 юридические услуги и услуги агентства 6% - \$1 800 ИТОГО: \$37 868
Первоначальный взнос	минимум 15%	минимум 5-10%
Оформление залога	обязательно	нет
Количество документов	до 70	3
Затраты по оформлению ипотеки	2,2% + 10 000 рублей	нет
Декларирование доходов	обязательно	нет
Величина кредита	не более 85%	не более 50%

### *Цели деятельности ЖСК:*

- защищать права и законные интересы пайщиков в жилищной сфере;
- обеспечить социальные гарантии в области жилищных прав пайщиков при переводе жилищной сферы в безубыточный режим функционирования;
- обеспечить возможность улучшения жилищных условий пайщиков с относительно невысокими доходами;
- обеспечить пайщикам возможность последовательного приобретения прав пользования, владения и распоряжения благоустроенным жильем.

ЖСК не ставит своей целью извлечение прибыли.

*Главные задачи ЖСК:* Повышение уровня социальной защиты граждан путем развития системы взаимопомощи пайщиков при приобретении жилья на первичном и вторичном рынке за счет объединения паевых взносов.

Предоставление пайщикам возможности самостоятельно, за счет собственных средств и средств других пайщиков улучшить свои жилищные условия в течение разумного срока, на посильных для них условиях оплаты и с надежными гарантиями.

Обеспечение очередного предоставления жилья пайщикам в безвозмездное пользование (ссуду) с передачей права собственности после внесения полного паевого взноса.

Повышение эффективности расходования средств семейного бюджета пайщиков, направляемых на улучшение жилищных условий.

В ЖСК за рассрочку плата не взимается. Пайщик ЖСК выплачивает вступительный взнос 3-5% и членские взносы, размер которых 0,2% на период рассрочки. С учетом всех выплат (вступительный взнос и членские взносы), максимальная сумма удорожания жилья в ЖСК не превышает 23%, тогда как удорожание по ипотечному кредитованию составляет от 50% до 120%.

Для пайщиков ЖСК не установлено обязательное страхование жизни, и нет необходимости страховать титул на квартиру (т.к. срок исковой давности прекращается через 10 лет, а на пай ЖСК имущественное взыскание не обращается).

***Плюсы кооператива:*** первоначальный взнос от 5%; рассрочка до 10 лет; нет налогообложения; декларировать доходы не надо; практически беспроцентный кредит.

***Минусы кооператива:*** сумма кредита не более 50%; наличие срока ожидания после накопления 50%; право собственности возникает после.

В соответствии с ФЗ финансирование жилищного строительства возможно или через ДДУ или с помощью жилищно-накопительных кооперативов.

*Жилищно-накопительный кооператив (ЖНК)* создается для приобретения квартиры или индивидуального дома, гаража либо места для парковки. В отличие от ЖСК который как правило создавался для строительства одного дома жилищно-накопительный кооператив «работает» с разными домами, приобретая жилье для пайщиков как на первичном так и на

вторичном рынке. Кроме того, они могут сами выступать в качестве застройщиков или участников строительства. В своей деятельности кооператив руководствуется Федеральным законом 215 –ФЗ от 30.12.2004г. «О жилищных накопительных кооперативах» в котором очень серьезно «прописаны» права общего собрания членов ЖНК по контролю за действиям правления. И установлен государственный контроль за деятельностью ЖНК, за его финансовой устойчивостью и правильным направлением денег. Этот контроль возложен на федеральную службу по финансовым рынкам (ФСФР) именно ФСФР является главным регулятором жилищного кредитования.

*Как конкретно работает жилищно-накопительная схема?* По закону о ЖНК пайщик должен сначала накопить минимальную часть взноса (не менее 30 % процентов от стоимости жилья), после чего кооператив добавляет к этой сумме еще 30 процентов из собственных средств, а на остальные 40 процентов берет для пайщика банковский кредит и выделяет ему квартиру. Человек может сразу в нее заселиться, но, пока он полностью не рассчитается с кооперативом, квартира будет находиться в собственности ЖНК. С целью предотвращения злоупотребления четко разделены взносы на приобретения жилья и взносы на содержание кооперативов (это разные счета и разные статьи). Законом установлен минимальный срок накопления – два года. Де-факто жилищно-накопительные кооперативы в России существовали и ранее, но их деятельность была урегулирована в достаточной мере. Назывались такие кооперативы по-разному, однако зарегистрированы были, как правило, в форме ЖСК, хотя "работали" не с одним домом и занимались не только строительством. Например, крупнейший в России башкирский кооператив, в котором состояли более 30 тысяч членов, совмещал в себе функции и ЖСК, и ЖНК, и обслуживающей организации, и управляющей компании, что, конечно, недопустимо. Закон о ЖНК четко определил критерии этого вида деятельности, и теперь все кооперативы, использующие жилищно-накопительные схемы, обязаны регистрироваться в качестве ЖНК.

Для того, чтобы ЖНК не увязали в строительстве на стадии «котлована» и не направляли все деньги на возведение одного дома, закон № 215-ФЗ ограничил участие кооператива в новом строительстве. На эти цели разрешается направлять не более 20 процентов, если ЖНК участвует в новом строительстве в качестве застройщика или дольщика.

Главным показателем для определения устойчивости кредитной схемы ЖНК является соотношение числа пайщиков и количества приобретенных для них квартир. Основными критериями оценки деятельности ЖНК должны стоять открытость экономической информации по количеству членов, квартир, сроков их приобретения, т.е. знание и понимание пайщиками, откуда у кооператива деньги и на что он их тратил. Каких либо преимуществ у жилищно-накопительных кооперативов, например перед ипотечным кредитованием нет. Однако для вступления в ЖНК подтверждение доходов не требуется (как при ипотеке). Достаточно гражданину написать заявление какую квартиру он хотел бы приобрести и вовремя вносить взносы. Все остальные проблемы решает за него кооператив.

Использование жилищных накоплений граждан через систему жилищных кооперативов является важным фактором для развития массовой системы жилищного кредитования в России. Однако так сложилось, что население часто воспринимает негативно деятельность кооперативов использующих накопительные схемы, это с одной стороны, а с другой – жилищные кооперативы в силу своей раздробленности не могли в масштабах страны, заниматься решением вопросов жилищных кооперативов. В условиях, когда в России по разным причинам пока нет массовой ипотеки, нет закона о стройсберкассах, которые позволили бы задействовать жилищные накопления граждан. Принятый «закон» «О жилищных накопительных кооперативах» ущемляет действующие кооперативы, поэтому

назрела необходимость создания саморегулируемой организации накоплений – Национальная организация жилищных кооперативов и участников рынка жилищного кредитования (НСРО ЖК)[3].

*Основные направления работы НСРО ЖК:*

- разработка стандартов их деятельности, отслеживание случаев несоблюдения законодательства, нормативов финансовой устойчивости;
- работа с обращениями граждан, которые по каким либо причинам недовольны деятельностью того или иного кооператива, т. е. некий вариант третейского суда;
- третье — мероприятия по созданию банка информации о деятельности жилищных кооперативов с целью формирования позитивного общественного мнения о работе жилищно-накопительных структур;
- четвертое — работа с государственными регулирующими органами в отношении отстаивания интересов участников рынка. Основным регулятором среди органов исполнительной власти является Федеральная служба по финансовым рынкам. Это прогрессивное, рыночно настроенное ведомство, которое имеет большой опыт работы с участниками рынка, в том числе через механизмы саморегулирования.

Необходимость создания саморегулируемой организации предусмотрена самим законом о жилищных накопительных кооперативах в статье 56, где перечислены права и обязанности саморегулируемой организации. В законе высказано пожелание о том, чтобы участники этого рынка были членами саморегулируемой организации. Непосредственно закон о саморегулируемых организациях пока не принят, но стоит на повестке дня в Госдуме, его готовят ко второму чтению в числе приоритетных. Тем не менее отсутствие такого документа не мешает работать организациям, которые на других направлениях рынка осуществляют функции саморегулирования или отстаивания интересов профессиональных групп. Например, есть Ассоциация российских банков, Ассоциация региональных банков, и во многом благодаря тому, что они существуют, у банков минимальное количество вопросов к пакету по доступному жилью. То есть законы, касающиеся банковских форм жилищного кредитования, были согласованы с участниками рынка. А закон по жилищным кооперативам принимали в отсутствие национальной организации кооперативов, что и вызвало в конечном счете много нареканий.

Членство в Национальной саморегулируемой организации должно стать критерием и для регулирующих организаций, и для пайщиков. То есть своеобразным знаком качества кооператива. В идеале все должно выглядеть так: если кооператив является членом НСРО ЖК, если его деятельность соответствует законодательству, всем нормативам, внутреннему регламенту саморегулируемой организации, то организация может поручиться за него и перед регулятором ее деятельности, и перед пайщиками.

Чтобы выйти из зоны действия неудобного нормативного акта, кооперативы поменяли организационно-правовой статус, став ПИКАми, ЖСК, ЖК и так далее. Национальная саморегулируемая организация жилищных кооперативов (*НСРО ЖК*) *видит свою задачу в объединении всех работающих на рынке кооперативов для регулирования их деятельности.* Все формы кооперативов, которые законно работают, должны существовать. Первым шагом на этом пути станет *создание единого реестра кооперативов.* Данную работу НСРО ЖК предполагает осуществить совместно с ФСФР.

Национальная саморегулируемая организация планирует создать совместный накопительный фонд, поскольку в соответствии с законом первый год работы ЖНК не имеет права приобретать квартиры для пайщиков, а также размещать средства паевого фонда на финансовом рынке, и только саморегулируемой организации предоставлена такая возможность.

Стоит вопрос о страховании вкладов участников кооперативов, о создании единого резервного фонда.

Жилищно-накопительные структуры играют важную роль в реализации программы «Доступное жилье».

//Актуальные проблемы строительства жилья:

ВООО ВОИ. – Владимир, 2006 с.83-87

---

[1] Услугами разнообразных жилищных кооперативов в России воспользовались около 100 тыс. семей.

[2] Специалисты Ассоциации риэлтеров считают, что кооперативы с тарифными планами более 5 лет рассрочки – пирамиды по определению.

[3] В состав партнерства вошли 22 организации, в том числе Жилищные накопительные кооперативы (ЖНК) «Ипотека-Центр», «Ипотека-Московия», Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) «Свой дом», «Свое жилье», «Столичный жилищно-строительный кооператив», Потребительский ипотечный кооператив «Столичный», потребительский кооператив «Шансжилстрой», Национальный фонд развития рынка недвижимости и оценочной деятельности, Городской ипотечный центр, Современные технологии консалтинга, ЖНК, «Гарант-Инвест» и др.