

Доклад: «ЖНК, как финансовый инструмент развития малоэтажного строительства».

Весь мир переселяется в индивидуальное жильё, расположенное на земле. Благо с землёй в России проблем нет, есть проблемы с её освоением. Эта задача требует комплексного подхода и полумерами или отдельными сегментами решения не получится. Правильно выбрано направление по приоритету малоэтажного строительства, правильно ведутся структурные и законодательные изменения в области землепользования и доступности земельных участков для ИЖС, особенно в регионах России. Но нужна индустриализация строительства малоэтажки, выполненная по новым технологиям с созданием заводов и домостроительных комбинатов, выпускающих современное, экологичное, энергоэффективное жильё, но не дешевое по категории «тяп – ляп», а доступное по цене и отвечающее всем современным требованиям. Так что нужно формирование понятия о современном жилище, о новых технологиях, их плюсах и минусах. Но главным сдерживающим фактором развития малоэтажного строительства, по-прежнему является платежеспособность нуждающихся в жилье граждан. Средняя заработная плата и доходы основного населения регионов не позволяют им мечтать об улучшении своих жилищных условий. Да, есть программы для различных слоев населения; да, есть ипотечные варианты, но это единичные решения и на фоне миллионов семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, эта капля в море.

Что делать людям со скромными доходами, что делать людям, которые не вписываются в ипотечные программы?

По сей день задача обеспечения своих граждан достаточным количеством жилья, доступного по цене или же по способу его приобретения, например, в рассрочку или в кредит под низкий процент, является для любого государства одним из определяющих факторов его социальной политики. Во всем мире, будь то столь высокоразвитые страны как Великобритания или Германия, либо страны с «переходной экономикой», как Чехия, Хорватия или Филиппины, Пакистан, — жилищно-накопительные сообщества, наравне с системой ипотечного кредитования, там играют решающую роль, финансируя значительную часть жилищного строительства, предоставляя кредиты на приобретение или модернизацию объектов жилищной собственности. История развития системы стройсбережений в Европе берет свое начало с 1775 года, когда в Бирмингеме было образовано жилищно-строительное общество «Kettley's Building Society». Из ежемесячных накопительных членских взносов вырастал денежный фонд, из которого участники впоследствии могли брать кредиты на жилищное строительство.

В Германии первая стройсберкасса была основана в 1885 г. Однако «золотой век» для системы стройсбережений в Германии наступил после первой мировой войны. С 1921 по 1929 гг. на фоне острого жилищного кризиса и трудностей с получением кредитов было основано огромное количество частных и общественных стройсберкасс. Многие из них успешно работают на рынке кредитно-финансовых услуг и сегодня. После окончания второй мировой войны и проведения денежной реформы 1948 г. вместе с экономическим ростом, который больше известен как «немецкое экономическое чудо», бурно начала развиваться и система стройсбережений, позволившая за 10 послевоенных лет построить 13 миллиардов квадратных метров жилья. По площади это примерно три современных Москвы. Жилищные накопительные кооперативы, работающие на западе уже больше ста лет, для российских потребителей до сих пор остаются загадкой.

В России законодатели создали юридическую базу для создания структуры, которая выгодно отличается от всех известных вариантов решения проблемы платёжеспособности. Речь идет о ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». Судя по всему, всех сбилось с толку неприятное название и нового закона и института, деятельность которого он призван регулировать. Фактически данным законом в России дан старт формированию двухуровневой системы финансирования строительства жилья, где верхний уровень — это классическая американская ипотека, которая в определенной перспективе охватит 20-25% населения РФ. Нижний же уровень, который по охвату населения будет, как минимум, в два раза объемнее, — накопительная система по образцу строительно-сберегательных касс в Германии, как раз и послуживших прообразом российских жилищных накопительных кооперативов (ЖНК).

ЖНК по действующему закону – не просто потребительский кооператив, но и финансовый институт. Для приобретения дома в кооперативе необходимо внести первую часть от его стоимости путем накопления либо единовременного внесения средств и подождать, пока дом будет построен или приобретен. Это первый период, который называется «накопительным». Второй период – «расчетный», в течение которого пайщик оплачивает оставшуюся часть стоимости дома, которую за него внес кооператив. По закону в ЖНК предусмотрено несколько видов взносов. Вступительный взнос предназначен для оформления пайщика в кооперативе. Членские взносы обеспечивают хозяйственно-административную деятельность ЖНК (оплата труда работников кооператива, офисного помещения, канцелярии и т.д.). Основной взнос — паевой, направляется кооперативом на покупку или строительство жилья. Паявые взносы составляют паевой фонд, который по закону может расходоваться только на уставную деятельность, т.е. на приобретение жилья для членов ЖНК.

Преимущества ЖНК: Надежность + Выгода + Доступность

Надежность:

- основы деятельности ЖНК, гарантии защиты прав и законных интересов граждан-членов ЖНК определяет Федеральный Закон «О жилищных накопительных кооперативах» (от 30.12.2004 №215-ФЗ);
- обязательная регистрация всех членов ЖНК в едином государственном реестре юридических лиц (п. 5 статья 5 Закона);
- ЖНК может направлять паевые взносы только на приобретение или строительство жилья (статья 24, 26 Закона);
- постоянный контроль деятельности ЖНК со стороны Федеральной службы по финансовым рынкам (статьи 50, 51, 52 Закона);
- ЖНК имеет два расчетных счета: членский (членские взносы) и паевой (паевые взносы), что является гарантией целевого использования денежных средств (п. 5 статья 16 Закона);
- особое внимание уделяется вопросам безопасности сделок по приобретению жилья (статья 30 Закона);
- ЖНК приобретает жилье только после согласования с членом ЖНК (статья 7 Закона);
- Федеральный Закон установил ответственность должностных лиц ЖНК и требования к ним (статьи 45, 46 Закона);
- обязательное соблюдение ЖНК нормативов финансовой устойчивости (статья 49 Закона);
- обязательный ежегодный аудит деятельности ЖНК (статья 54 Закона).

Выгода:

- жильё, приобретенное с помощью ЖНК, дешевле жилья, приобретенного по схеме банковского ипотечного кредитования;
- вселение и проживание в квартире при фактическом накоплении половины её рыночной стоимости;
- в случае выхода из ЖНК выплачивается вся сумма паевого взноса;
- в качестве паевого взноса можно использовать финансовую помощь, которую предоставляют гражданам работодатели, профсоюзы и государство или друзья, родственники;
- возможность передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу.

Доступность:

- нет ограничений по гражданству, месту жительства и возрасту;
- не обязательный вступительный взнос;
- для вступления в кооператив достаточно наличия паспорта;
- не требуются гарантии поручителей и справки о доходах;
- не нужно никаких залогов.

Особая роль в обеспечении жилищных потребностей принадлежит органам государственной власти и органам местного самоуправления, поскольку именно на них возлагается Конституцией обязанность способствовать осуществлению права на жилище. Конституционное право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества, то есть оно является сущностным правом, фундаментальным. От него зависит система конкретных жилищных прав граждан, и они должны соответствовать, не противоречить ему. На фоне этих обязательств государство не проявляет активности в поддержке ЖНК, а ведь это не коммерческие организации, не имеют учредителей и не создают возможности обогащения отдельным лицам кооператива. При этом во всех программах присутствуют финансовые преференции для участников ипотек и как результат косвенное обогащение банков, а ЖНК таким вниманием обделены. Даже детские пособия, которые можно использовать для улучшения жилищных условий, по регламенту можно использовать для погашения кредитов, взятых на эти цели, а вот ЖНК кредитов не даёт, а просто покупает жильё участнику кооператива и тем самым ставит под сомнение использование детских пособий для решения жилищного вопроса с помощью ЖНК. В своей работе ЖНК «Кубань» часто сталкивается с негативным отношением к кооперативу со стороны представителей власти, так как нет законных оснований для поддержки. Структуры, предоставляющие услуги населению, применяют повышенные тарифы для ЖНК, так как кооператив юридическое лицо и при оплате услуг их стоимость в разы выше. ЖНК не включаются в региональные программы и не являются структурами, которые могут финансироваться по социальным выплатам, в отличие от ипотеки коммерческих банков. Даже материнский капитал можно задействовать при оплате взятого ипотечного кредита, а некоммерческая организация ЖНК в этом списке отсутствует. «Народная» ипотечная программа, действующая в Краснодарском крае, предусматривает социальные выплаты по 30% к ежемесячному взносу из краевого бюджета участникам программы и это в общей сложности составляет 260 тысяч рублей, но при выплате процентов за взятый ипотечный кредит от Сберегательного банка РФ вернуть придётся не менее 380 тыс. рублей. Вот такой насос перекачки бюджетных денег через карман нуждающихся в жилье в карман акционеров СБ РФ. Нужны не полумеры, нужна Государственная политика поддержки нуждающихся в жилье и готовых строить это жильё в регионах России. Необходимо поддерживать строителей энергоэффективного, экологичного, малоэтажного жилья и создателей современной строительной индустрии.

Председатель правления ЖНК «Кубань»

Бондаренко В.И.