

ЭКОНОМИКА

СТРОИТЕЛЬСТВО

Новая форма ЖСК решит жилищный вопрос бюджетников

В ГУБЕРНИИ СТАРТУЕТ ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ НОВОЙ ФОРМЫ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА. «ВК» ВЫЯСНИЛА, В ЧЕМ ЕГО ОСНОВНЫЕ ОТЛИЧИЯ ОТ КЛАССИЧЕСКОГО ЖСК И ДРУГИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛЬЯ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ

ВАЛЕРИЯ АСТАПКОВИЧ

На рынке жилищно-строительных кооперативов региона грядут большие перемены, которые призваны обезопасить население от «серых» схем коммерческих застройщиков, обеспечить жильем работников госучреждений и увеличить объемы строительства жилья. Для успешной реализации проекта предстоит решить немало вопросов.

НОВЫЕ ФОРМЫ

В своем послании 2013 года депутатам Самарской губернской думы и жителям региона губернатор Самарской области **Николай Меркушкин** поставил перед региональным оператором жилищной политики Самарским фондом жилья и ипотеки (СОФЖИ) конкретные задачи.

«Только что, на этой неделе, в Москве мы подписали соглашение с руководителем Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Российской Федерации **Семеньякой Александром Николаевичем**, которое позволит нам значительно увеличить объемы строительства жилья эконом-класса, начать строительство домов жилищно-строительными кооперативами, строить арендное жилье, позволит брать людям более приемлемые ипотечные кредиты, - сказал глава региона. - С наступающего года

В ЖСК могут вступить работники госучреждений здравоохранения, образования и культуры, также военнослужащие, федеральные госслужащие, научные работники госакадемий и сотрудники оборонно-промышленного комплекса

возобновляется работа Самарского фонда жилья и ипотеки, которому в 2014 году нужно построить не менее 100 тыс. кв. метров жилья. А в последующие годы надо строить по 200 и даже по 300 тыс. квадратных метров жилья ежегодно».

Министр строительства Самарской области **Алексей Гришин** в мае 2013 года поручил СОФЖИ разработать предложения по строительству жилья эконом-класса для молодых семей, работников промышленных предприятий и организаций.

Одной из форм увеличения объемов жилищного строительства в регионе может стать строительство многоквартирных домов посредством ЖСК. Сегодня жилищные кооперативы создаются по всей стране в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» и с опорой на постановление «Об утверждении перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены ЖСК». Такие жилищно-строительные кооперативы имеют право получить через федеральный Фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) в безвозмездное пользование земельный участок под строительство многоквартирного дома, помимо этого, фонд поспособствует в обеспечении всеми инженерными сетями и подготовит типовой проект жилого дома в соответствии с особенностями земли и потребностями членов ЖСК.

Проводником между федеральным центром и субъектовым ЖСК является регоператор жилищной политики, в Самарской области эта функция возложена как раз на СОФЖИ. Сегодня региональный фонд информирует потенциальных членов кооперативов о возможности участия в новом для нашей губернии проекте, также формируется реестр земельных участков, которые могли бы пойти под строительство жилья для членов ЖСК.

Отметим, что не каждый сможет вступить в госкооператив, федеральным зако-

нодательством определены категории граждан, среди них - работники госучреждений здравоохранения, образования и культуры, также в ЖСК могут вступить военнослужащие, федеральные госслужащие, научные работники госакадемий и сотрудники оборонно-промышленного комплекса. Основанием для «входа» в кооператив является наличие стажа работы для разных категорий от 3-7 лет, помимо этого, они должны быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий.

УЧИМСЯ РАЗЛИЧАТЬ

ЖСК ассоциируется у многих с советскими временами, когда государство давало возможность населению объединиться в жилищно-строительные кооперативы. Только тогда схема финансирования была другой, денежные средства работникам предприятий выдавались государством и, конечно, не на безвозмездной основе. После завершения строительства в течение установленного срока люди постепенно возвращали деньги государству. При этом забавным является тот факт, что чаще всего люди не знали, кому достанется какая квартира, вопрос зачастую решали с помощью жеребьевки.

Со временем такая форма ЖСК осталась в прошлом, появились новые формы получения жилья, банки начали разрабатывать кредитные продукты под долевое строительство (ДДУ). Кстати, стоит разобраться и с тем, чем отличается участие в «долевке» от строительства посредством ЖСК. В случае с ДДУ застройщик оформляет с участником строительства договор, согласно которому обе стороны берут на себя обязательства, в договоре прописываются сроки строительства. В случае срыва проекта дольщик имеет право с договором обратиться в суд.

По словам партнера адвокатского бюро «Яблоков, Лапичкий и партнеры» **Дмитрия Кочергова**, в этом плане система долевого строительства наиболее совершенна.



МИХАИЛ КРИСТАЛ,
ректор Тольяттинского государственного университета.



ИРИНА РЯЗАНОВА,
эксперт рынка недвижимости.

- Губернатор говорил, что профессия преподавателя вновь должна стать престижной, кадры нужно беречь и поддерживать. Я полностью согласен с этим. Показателем престижа профессии является ощущение у работника стабильности и уверенности в завтрашнем дне. Это не только конкурентоспособная заработная плата, но и наличие своего жилья. Университетом, начиная с 2009 года, в порядке приватизации передано сотрудникам в собственность 107 квартир, из них 104 в общежитии и три квартиры, приобретенные в свое время специально для преподавателей, которые приехали работать в ТГУ по контракту. В конечном итоге, благосостояние наших сотрудников в том числе говорит о конкурентоспособности вуза.

«В случае если объект долевого строительства «замораживается», дольщик имеет право обратиться в суд при наличии договора. При этом у нас в области действует программа субсидирования подобных проектов, то есть обманутым дольщикам возмещают ущерб денежной компенсацией или метром. В случае с ЖСК определить ответственное лицо и привлечь его к ответственности крайне трудно», - говорит юрист.

Именно поэтому в начале 2000-х многие строительные компании начали применять ЖСК как мошенническую схему. Зачастую застройщик выступал в роли председателя кооператива, на нем была вся работа по оформлению уставных документов. А финансирование ЖСК представляет собой «общую копилку» членов кооператива, или пайщиков, и успех строительства полностью зависит от соблюдения ими графика паевых взносов. В качестве примера можно привести тольяттинский ЖСК «Жасмин-Дом», финансирование строительства жилого дома осуществлялось

в рамках договора простого товарищества и договоров инвестирования. Все вкладчики утверждают, что перечислили необходимые средства на счета ЖСК в полном объеме, но своих квартир так и не увидели. Председатель ЖСК **Виктор Данилов** сегодня находится в бегах, а банки, которые предоставляли кредиты на строительство, судятся с рядовыми вкладчиками.

В свою очередь, ЖСК в версии «от СОФЖИ» отличается от всего, что было представлено на строительном рынке ранее. Регоператор жилищной политики работает с государственными учреждениями и их сотрудниками, а значит, есть определенная гарантия защиты прав пайщиков. По словам руководителя Бюро содействия развитию некоммерческих форм жилищного строительства **Евгения Алешина**, СОФЖИ берет на себя все правовое регулирование.

«Мы взяли за развитие ЖСК, чтобы люди не набили шишек при работе с коммерческими структурами, - рассказал Алешин. - СОФЖИ занимается оформлением всех



ИНТЕРВЬЮ

Проект ЖСК реализуется «под крылом» государства



СОФЖИ ИЩЕТ НОВЫЕ ФОРМЫ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ, СРЕДИ КОТОРЫХ И ЖИЛИЩНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

ЕВГЕНИЙ АЛЕШИН, руководитель Бюро содействия развитию некоммерческих форм жилищного строительства при СОФЖИ:

ВАЛЕРИЯ АСТАПКОВИЧ

- Что собой представляет ЖСК от СОФЖИ?

- Этот проект принципиально отличается от форм кооперативов, существовавших в прошлом. И главное его отличие в том, что он находится, что называется, «под крылом» государства. Несмотря на то, что, как и в случае с классическими кооперативами, жилье возводится по инициативе и на средства пайщиков, в нашем случае у членов ЖСК есть юридические гарантии со стороны государства, которые указаны в законе «О содействии развитию жилищного строительства». Есть возможности серьезно снизить финансовую нагрузку. Прежде всего, это бесплатное предоставление ЖСК земельного участка, который из федеральной собственности через Фонд РЖС переводится в собственность ЖСК. Сегодня существует типовый устав для ЖСК, где прописаны все права и обязанности членов кооператива, что гарантирует юридическую чистоту и прозрачность данной формы улучшения жилищных условий. Новая форма ЖСК – это шанс получить жилье в среднем на 30% дешевле средней рыночной цены. С момента подачи ходатайства о привлечении земельного участка для его дальнейшей передачи ЖСК цена квадратного метра фиксируется на уровне, обозначаемом для каждого региона Минрегионом РФ, и с этого момента для членов будущего ЖСК она не меняется. Более того, сегодня СОФЖИ совместно с кредитными учреждениями региона разрабатывает специальный ипотечный продукт кредитования под пай, который позволит значительно снизить ежемесячную финансовую нагрузку на членов ЖСК.

- Все ли могут стать членами жилищного кооператива?

- Нет, к сожалению, не все. Законодательными актами установлены категории граждан, которые могут войти в государственный ЖСК. В основном это государственные и муниципальные служащие.

- Какова роль СОФЖИ в региональном развитии государственных ЖСК?

- СОФЖИ предоставляет полное юридическое сопровождение деятельности ЖСК от момента сбора заявлений, регистрации самого кооператива и дальнейшего его функционирования до сдачи дома в эксплуатацию и получения членами ЖСК свидетельства о праве собственности. По сути, сейчас от желающего организовать кооператив требуется только одно: обратиться к сотрудникам Бюро содействия развитию некоммерческих форм жилищного строительства, созданного при СОФЖИ. А мы уже возьмем на себя всю дальнейшую работу по созданию ЖСК и сопровождению его деятельности. Это – сложный и многоэтапный процесс.

- Сейчас в регионе запускается пилотный проект государственного ЖСК. Как долго вы шли к этому?

- В функционале фонда появилась позиция – содействие в создании ЖСК, и было создано Бюро содействия развитию некоммерческих форм жилищного строительства, одной из составных частей работы которого является разъяснение возможностей улучшить свои жилищные условия через создание ЖСК. Специалистами бюро был составлен реестр предприятий и организаций региона, сотрудники которых могут стать его членами. Как руководитель бюро я езжу с лекциями по ним, рассказываю о новой форме ЖСК, о ее плюсах и гарантиях, которые могут быть предоставлены членам кооператива. Первый отклик мы получили от Тольяттинского госуниверситета. По опыту проведенных встреч могу сказать, что в большинстве случаев в начале общения люди с недоверием относятся к теме создания кооперативов, но по мере получения информации их нейтрально-настороженное отношение переходит в заинтересованность. Я искренне убежден, что те граждане, которые действительно нуждаются в улучшении своих жилищных условий, найдут в кооперации с господдержкой способ решения своих жилищных проблем, а мы, в свою очередь, сделаем этот процесс максимально доступным.

вах постоянного пользования. Возможность застройки таких земельных участков, предоставляемых под строительство жилых домов бесплатно, как раз предусмотрена ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

По словам ректора ТГУ **Михаила Криштала**, у него не было сомнений в необходимости передачи земли в пользу своих сотрудников. «Инициатива по передаче земельного участка под строительство дома для профессорско-преподавательского состава ТГУ полностью укладывается в проводимую в вузе социальную политику. В конечном итоге, благосостояние наших сотрудников в том числе говорит о конкурентоспособности вуза», - считает Кристал.

Доцент кафедры «Гражданское право и процесс» и председатель ЖСК «Универстрой» **Наталья Соломенник** считает, что мало руководителей, которые проявляют такое внимание к своим сотрудникам. «Надо сказать, что далеко не каждый руководитель способен безвозмездно отдать земельный участок под строительство жилья для своих сотрудников. Со стороны ректора Михаила Криштала это очень широкий шаг, свидетельствующий о том, что он старается уделять социальной политике в ТГУ большое внимание. Мы со своей стороны очень благодарны ему», - сказала Соломенник.

СОФЖИ помогает университету в организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, выборе проекта дома и строительных подрядчиков, а также дальнейшем сопровождении вопросов строительства дома.

Стать членами жилищно-строительного кооператива, которому будет предоставлен указанный выше земельный участок, могут научно-педагогические работники, для которых ТГУ является основным местом работы. При этом стаж научно-педагогической работы должен составлять не менее 5 лет, но если научно-педагогический работник является родителем в молодой семье или многодетной семье, то требования к стажу работы не предъявляются. Кроме того, у заявителей не должно быть в собственности земельного участка или на правах

аренды, который предоставлялся им государственными или муниципальными органами под жилищное строительство. В списке членов ЖСК уже 36 человек, его формирование продолжается и сейчас.

ЭКСПЕРТНОЕ СМНЕНИЕ

Новая система ЖСК и в целом механизмы получения жилья на строительном рынке по более низким ценам всегда вызывали массу вопросов. По мнению эксперта рынка недвижимости **Ирины Рязановой**, законодательство в сфере ЖСК могло работать эффективнее, если бы в 2000-х годах учли ряд моментов. В любой форме приобретения жилья есть риски, полагает Рязанова. По ее мнению, если бы при возникновении современных ЖСК были учтены правовые регуляторы, они бы не сработали в пользу мошеннических схем. «Что касается новых форм ЖСК, в частности, той, с которой сегодня работает СОФЖИ, можно сказать, что она работает на особый сегмент потребителя, то есть на государственных служащих, и, думаю, это уже определенная гарантия», - считает Рязанова.

По ее мнению, фиксированная цена квадратного метра является спорным вопросом. «При нашей экономике никогда не знаешь, какая цена на стройматериалы и услуги будет завтра, но, думаю, специалисты фонда учли эти моменты на перспективу», - подытожила эксперт.

По мнению партнера адвокатского бюро «Яблоков, Лапчик и партнеры» **Дмитрия Кочергова**, ни член ЖСК, ни дольщик не застрахованы от потерь своего капитала.

«У нас есть множество законов, которые регламентируют права, обязательства и наказание, но ни один из них не застраховывает вкладчика от рисков», - считает Кочергов. - Вспомним, как было до введения автострахования, было множество судебных тяжб, люди выколачивали друг из друга деньги любыми методами. После того как ввели страховку, люди стали относиться к своему имуществу более спокойно. Думаю, любые вклады в недвижимость должны быть застрахованы, тогда гарантий от третьих лиц не потребуются».



ЮРИЙ МИХАЙЛОВИЧ

необходимых документов на землю, помогает с оформлением права собственности, формирует и регулирует весь список пайщиков. Также мы фиксируем объем и график выплат паевых взносов, чтобы строительство не затягивалось, а застройщиком будет являться не коммерческая структура, а сам фонд».

ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Первый проект ЖСК от СОФЖИ стартует в Тольятти, 20 декабря 2013 года был официально зарегистрирован ЖСК «Универстрой». Земельный участок в Автозаводском районе площадью 4 тыс. кв. м был передан под строительство дома для профессорско-преподавательского состава ТГУ. Предельная стоимость квадратного метра жилья, которое будет построено ЖСК «Универстрой», установлена Росстроем и зафиксирована на момент создания кооператива, в размере 31,6 тыс. рублей. Земля под застройку является федеральной собственностью и закреплена за ТГУ на пра-

СПЕШИТЕ! АКЦИЯ!

БЕСПЛАТНО

Для Вашего БИЗНЕСА

<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Открытие расчетного счета <input checked="" type="checkbox"/> Ведение расчетного счета <input checked="" type="checkbox"/> Открытие паспорта сделки* <input checked="" type="checkbox"/> Эквайринг** 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Год обслуживания карт VISA Gold и MasterCard Gold*** <input checked="" type="checkbox"/> Установка POS-терминалов <input checked="" type="checkbox"/> И многое другое****
---	---

Не является офертой

МОСОБЛБАНК

8 800 200 14 15

(звонок по России бесплатный)

www.mosoblbank.ru

ул. Алексея Толстого, д. 116В
+7 (846) 332-33-66
ул. Ново-Садовая, д. 181А
+7 (846) 270-98-99

ул. Стара-Загора, д. 257
+7 (846) 927-86-00
ул. Шверника, д. 19 А
+7 (846) 224-96-17

ул. Гагарина, д. 26
+7 (846) 260-58-90
ул. Кромская, д. 4
+7 (846) 331-46-51

пр. Мальцева, д. 7
+7 (846) 379-09-80

* Переводимого из другого уполномоченного банка
** При открытии расчетного счета
*** Для Руководителей/Главных бухгалтеров предприятия и ИП, открывших расчетный счет в период Акции
**** Подробности на сайте www.mosoblbank.ru

АКБ МОСОБЛБАНК ОАО. Генеральная лицензия Банка России № 1751.

Реклама