

# ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

**И.Ф.ГАРЕЕВ**

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

**Ключевые слова:** жилищный кооператив, строительство жилья, жилищная программа, доступное жилье, жилищная политика

**Адрес для корреспонденции:** igareev@mail.ru

В настоящее время одной из задач государственной социальной политики является создание условий для обеспечения роста благосостояния населения. Одной из важнейших областей, уровень развития которой оказывает серьезное влияние на общество, является жилищная сфера. Понимая это, Правительство РФ на протяжении последнего времени осуществляет активную реализацию мероприятий жилищной политики.

С 2011 г. существенный толчок к развитию получили жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), когда в механизме очередного этапа федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 гг. они стали рассматриваться как один из важнейших инструментов решения жилищной проблемы.

В настоящее время некоммерческий сектор играет заметную роль в социально-экономической жизни Республики Татарстан, выступая источником разнообразных социальных инноваций и существенно повышая благосостояние населения. В сложных условиях финансового кризиса деятельность некоммерческого сектора позволила сохранить достаточно высокие темпы социально-экономического развития в отдельных отраслях. Наибольших результатов некоммерческие организации достигли в области решения жилищной проблемы [1].

В нормативно-правовом поле, а в силу этого и на практике, не сфор-

мулирован механизм создания и функционирования ЖСК.

Новый Жилищный кодекс РФ превратил ЖСК в кооперативы «одного дома». Определено, что члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Для ЖСК не установлены финансовые требования, отсутствуют правила по срокам накопления и кредитования пайщиков кооператива. В общем, членство в кооперативе и условия приобретения жилья закрепляются уставом кооператива. Следовательно, это позволяет кооперативам устанавливать привлекательные и доступные условия приобретения жилья. К примеру, в рамках закона о долевом участии активная реклама строящегося объекта может осуществляться только после публикации проектной декларации, которая, в свою очередь, может быть подготовлена только при наличии правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации [3]. Сформировав ЖСК, рекламную компанию можно начинать сразу же, без подготовки указанных документов.

Таким образом, применение механизма ЖСК обладает немаловажным преимуществом — возможностью привлекать средства застройщиков на ранней стадии реализации инвестиционно-строительного проекта, в том числе при получении правоустанавливающих документов на земельный участок и разработки



**ГАРЕЕВ  
Ильнур  
Фаилович**

Кандидат экономических наук. С 2002 г. — член Общественной организации «Объединение молодежного строительства Республики Татарстан». Профессиональные обязанности включают разработку предложений по развитию системы приобретения жилья в рамках Закона Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в Республике Татарстан». С 2005 г. — старший преподаватель кафедры экономики и предпринимательства в строительстве Казанского государственного архитектурно-строительного университета. Круг научных интересов — развитие жилищного строительства и сегментов рынка жилой недвижимости, формирование системы источников финансирования инвестиционной деятельности на рынке жилья.

проектно-сметной документации. В целом, организация ЖСК является законным способом обхода многочисленных ограничений, выставляемых законом о долевом участии. В частности, деятельность ЖСК по привлечению и использованию средств покупателей при строительстве жилого дома Жилищным кодексом не регламентирована. Ключевые вопросы,

---

## Деятельность ЖСК по привлечению и использованию средств покупателей при строительстве жилого дома Жилищным кодексом не регламентирована

---

которые удастся решить, организовав ЖСК, — возможность привлечения дешевых средств на этапе подготовки строительства, что позволяет избежать высоких первоначальных издержек.

Существенным недостатком кооперативной схемы является невозможность привлечения кредитных ресурсов для «пайщика», т.к. под договора инвестирования паевого взноса банки не осуществляют кредитования. Кроме того, в условиях, когда существенная доля норм, регулирующих деятельность кооператива, закреплена в уставе, возрастает риск нарушения прав члена кооператива органами управления кооперативом.

В итоге, для разрешения ограничений закона о долевом участии и преодоления недостатков кооперативной схемы необходимо внедрить инновационные модели приобретения жилья — комбинированные, сочетающие преимущества ЖСК и долевого участия.

В Республике Татарстан в рамках государственных жилищных программ не предполагается масштабного, достаточного для осуществления строительства, привлечения долгосрочных накоплений граждан. Финансирование жилищного строительства изначально ведется на бюджетные средства или средства предприятий, а средства населения привлекаются непосредственно перед передачей прав на жилое помещение. Данная модель государственной жилищной политики полностью ставится в зависимость от бюджетного финансирования. Во-первых, это, как минимум, увеличивает нагрузку на бюджет, во-вторых, целевые средства всегда ограничены бюджетными возможностями. В результате, данные факторы (преимущественно, косвенно) оказывают негативное влияние на население. Главной причиной для недовольства является неопределенное растягивание процесса приобретения жилья, что в итоге подрывает доверие к государству.

Чтобы снизить нежелательные последствия, некоммерческие организации — операторы жилищных программ пока только пытаются внедрить социальные стандарты государственных услуг — максимальный срок ожидания

получения государственной поддержки в улучшении жилищных условий. И механизмы этих стандартов основаны как раз на взаимовыгодном партнерстве — население активно участвует на этапе строительства жилого дома софинансированием за счет собственных и заемных средств. Однако масштабы этих предложений незначительны и не способны кардинально улучшить ситуацию на рынке недвижимости [1].

Для определения стратегии развития некоммерческих жилищных объединений граждан первоочередной задачей является формирование иерархической структуры контроля над кооперативным движением в Республике Татарстан. По результатам анализа деятельности ключевых некоммерческих организаций (Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан и Объединения молодежного строительства Республики Татарстан) определено, что обе являются организациями республиканского масштаба, с руководящим центром в столице республики и отделениями в экономически активных городах и районах региона [3].

В связи с тем что ЖСК являются кооперативами одного дома, для запуска кооперативного движения в регионе должна быть выбрана иная схема. Должен быть создан методический центр, определяющий стандарты создания и функционирования ЖСК в муниципальных образованиях. Деятельность данного центра должна вестись в рамках регионального законодательства. Государственным координатором может выступить Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан. Исполнителями могут быть выбраны некоммерческие организации — Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан и (или) Объединение молодежного строительства Республики Татарстан. Обе организации являются уполномоченными на реализацию государственных жилищных программ, обладают опытом обеспечения жильем различных категорий граждан и деятельности на рынке недвижимости. Передача инициативы создания жилищных кооперативов данным структурам позволит ускорить их запуск.

Процесс создания и функционирования жилищного кооператива может выглядеть следующим образом. Исполнительный комитет муниципального образования, осуществляющий учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, участвует в реализации федеральных и региональных жилищных программ. Учитывая, что реализация целевых программ осуществляется в рамках определенных временных периодов, изначально строится прогноз на количество семей, которые улучшат свои жилищные условия с их помощью в предстоящие годы. В случае малых масштабов финансирования жилищных программ

Исполнительный комитет муниципального образования принимает решение о создании кооператива, для участия в котором приглашаются все желающие.

Членство в кооперативе для очередников позволяет им в заранее определенные сроки улучшить свои жилищные условия. Если предположить, что срок формирования кооператива с полным составом будущих жильцов не превысит 1 квартала, вопросы с отведением земельного участка и подготовкой проектно-сметной документации займут не более 1 года, а строительно-монтажные работы будут закончены в течение 2 лет, то получится, что решить жилищный вопрос граждане смогут не позднее, чем через 3 года.

Кроме того, возникает необходимость разделения жилищных кооперативов на тех, кто создается для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий и тех, кто желает улучшить свои жилищные условия самостоятельно, но на рыночных условиях этого сделать не может. Таким образом, на рынке недвижимости появятся два вида жилищных кооперативов — муниципальный (для очередников) и общественный (для всех желающих).

Основные отличия предлагаемых вариантов состоят в том, что жилищные кооперативы будут иметь разных учредителей, ориентироваться на разные группы населения, характеризоваться наличием (отсутствием) системы премирования и разными условиями доступа к земельным участкам.

Муниципальный ЖСК будет создаваться решением руководителя Исполнительного комитета муниципального образования и обеспечивать самую низкую стоимость жилого помещения. Это будет достигаться низким затратами на строительство и дополнительными субсидиями от государства.

Низкие затраты на строительство обеспечиваются благодаря льготному порядку предоставления земельных участков под жилищное строительство. Для этого необходимо, чтобы кооперативы участвовали в аукционах на распределение земельных участков отдельно от девелоперов. В итоге на 10-20% снизится стоимость возведения жилого дома для членов кооператива. Однако подобные экономические «жертвы» со стороны муниципального образования должны ориентироваться только для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В рамках мероприятий по созданию и запуску муниципальных ЖСК должны предусматриваться поправки в федеральное и региональное жилищное законодательство, касающиеся возможности использования средств целевых жилищных программ участниками таких кооперативов. К примеру, в настоящее время в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 гг. предусматривается

возможность направления средств социальной выплаты (субсидии) на оплату паевого взноса членами жилищных накопительных кооперативов, действующих в соответствии с Федеральным законом № 215 «О жилищных накопительных кооперативах». Целесообразно было бы ввести такое право и членам ЖСК.

Отправной точкой при установлении цены муниципальными ЖСК должна стать норматив-

---

## ○ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПОЯВЯТСЯ ДВА ВИДА ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ — МУНИЦИПАЛЬНЫЙ (ДЛЯ ОЧЕРЕДНИКОВ) И ОБЩЕСТВЕННЫЙ (ДЛЯ ВСЕХ ЖЕЛАЮЩИХ)

---

ная стоимость 1 м<sup>2</sup>, устанавливаемая Министерством регионального развития ежеквартально для субъектов РФ. К примеру, для Республики Татарстан по состоянию на 1 квартал 2012 г. ориентиром была бы цена в 27 600 руб. В дальнейшем участие членов в жилищных программах позволило бы получить дополнительные субсидии на оплату части стоимости жилья и существенно снизить конечную цену приобретения жилого помещения.

В случае с созданием общественного ЖСК некоммерческая организация будет учреждаться по инициативе граждан под организационным руководством республиканского методического центра. Организации строительно-монтажных работ будет привлечена уполномоченная компания, управляющая проектом. Подбор земельного участка будет осуществляться на общих с остальными участниками рынка недвижимости основаниях, т.е. на конкурсной основе. В то же время даже для общественных ЖСК может быть принято правило о предоставлении им земельных участков по цене ниже кадастровой стоимости. В силу того, что членами общественного ЖСК будут граждане, не состоящие на учете в качестве нуждающихся жилищных условий, они не смогут воспользоваться ранее описанными социальными выплатами.

Таким образом, единственной льготой у членов общественного ЖСК будет исключение из цены приобретаемого жилья прибыли коммерческого застройщика. Функции последнего будут возложены либо на вновь созданного специализированного (муниципального и регионального) девелопера, уровень доходности которого будет ограничиваться приемлемой нормой прибыли.

С нашей точки зрения, наиболее подходящим ориентиром при установлении цены жилья для общественных кооперативов является 30 000 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади. Как отмечалось нами ранее, данная величина определена Министерством регионального развития РФ соответствующими методическими рекомендациями для жилья эконом-класса и

является ориентиром для субъектов РФ при строительстве доступного жилья [2].

Не менее важным остается вопрос с созданием института управляющих проектами, которые бы обеспечивали жилищные объединения проектно-сметной документацией и осуществляли контроль за ходом строительномонтажных работ. С нашей точки зрения, создание подобных организаций должно вестись централизованно, при поддержке региональных органов государственной власти и муниципальных образований.

В целом, наличие надзорной инстанции в виде методического центра и муниципального образования позволяет существенно снизить инвестиционно-строительные риски реализации проектов жилищного строительства жилищными кооперативами.

Участниками муниципальных ЖСК являются граждане, рассчитывающие на государственную поддержку. Вступив в кооператив, они ускоряют процесс приобретения жилья, тем самым снизив зависимость от объемов бюджетного финансирования целевой жилищной программы. Безвозмездные субсидии, которые могут быть получены членами кооператива в рамках программ, являются лишь дополнительным бонусом, снижающим бремя по оплате приобретаемого жилого помещения. По изначальной схеме бюджетные средства для улучшения жилищных условий членам кооператива не предоставляются.

В дальнейшем встанет вопрос о внесении изменений в федеральное и региональное законодательство для предоставления возможности членам ЖСК воспользоваться субсидией на оплату части стоимости жилья, как это сейчас функционирует в рамках целевых программ.

Отметим, что на федеральном уровне возрастает понимание сложившейся ситуации, в связи с чем от представителей органов государственной власти все чаще звучат призывы

о необходимости разработки и реализации кооперативных схем обеспечения жильем населения. В частности, для развития ЖСК 30.11.2011 федеральным законом № 349-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты РФ» были внесены поправки, создающие реальные условия для популяризации деятельности ЖСК в деле обеспечения жильем граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Важные изменения были внесены в Земельный кодекс РФ. Так, с настоящего момента земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное срочное пользование ЖСК для строительства многоквартирных домов экономического класса.

С целью уточнения перечня граждан — потенциальных участников ЖСК Правительством РФ 09.02.2012 принято Постановление № 108 «Об утверждении перечня отдельных категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», и оснований включения указанных граждан в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов». В соответствии с данным постановлением Фонду содействия развитию жилищного строительства обеспечены условия для бесплатного предоставления в срочное пользование земельных участков ЖСК, созданным для обеспечения жильем указанных граждан. Перечень категорий граждан, которые могут быть членами ЖСК, предусматривает работников ФГУП, являющихся научными организациями; военнослужащих-контрактников; молодых ученых; научных и инженерно-технических работников государственных академий наук и подведомственных им организаций, государственных научных центров; научно-педагогических сотрудников вузов; молодых и многодетных семей из числа перечисленных лиц.

Таким образом, поступательное решение поставленных задач в ближайшее время позволит сформировать полноценные условия для реализации инвестиционного потенциала ЖСК.

1. Орлов В.Я., Гарева И.Ф. Формирование социальных стандартов государственных услуг на рынке жилья // Российское предпринимательство. 2011. № 10. С. 175-180.
2. Методические рекомендации по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса: Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.06.2010 № 303 // Консультант-Плюс.
3. Сарваров Р.И. Организация жилищного строительства некоммерческими объединениями граждан // Экономика, предпринимательство и право. 2011. № 8. С. 26-34. [www.epp.enjournal.net/article/368](http://www.epp.enjournal.net/article/368).

## Prospects of development of housing construction co-operatives in modern conditions

*I.F. Gareyev, Kazan State Architecturally-Building University*

In modern conditions very favorable conditions for the development of the housing construction co-operatives were created. Together with this, in the normative-legal field, and in practice the mechanism of their creation and functioning is not formulated. To ensure the practical realization of the benefits of the cooperative movement in the paper author presents his vision of the strategy of development of non-profit housing associations of citizens. Some variants of the mechanisms for the establishment and functioning of the housing co-operatives offered. The key condition is consideration of the interests of various groups of the population, so the housing co-operatives will have different founders and are characterized by the presence (absence) of the system of bonuses and different conditions of access to land.

**Key Words:** housing co-operative, housing construction, housing program, affordable housing, housing policy

**Corresponding address:** [igareev@mail.ru](mailto:igareev@mail.ru)