

ЖИЛИЩНЫЙ НАКОПИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ КАК ОСНОВНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ

Филипсон Я.А.

Научный руководитель – ст.преп. Р.Э. Березовская

Сибирский федеральный университет

На сегодняшний день в России остро стоит демографическая проблема. Согласно предварительным итогам Всероссийской переписи населения 2010 года численность населения России уменьшилась за год на 48,3 тыс человек или на 0,03 процента и на 1 января 2011 года составляла 142 млн 914 тыс человек. В настоящее время уровень рождаемости в России не обеспечивает простого воспроизводства населения. По социологическим исследованиям каждая четвертая семья распадается из-за жилищных неурядиц. По итогам статистических исследований Росстата на первый квартал 2010 года на 185 969 браков 153 406 разводов, что составляет более 80% всех оформленных отношений. По данным социологических исследований 22 процента российских молодых семей не заводят детей из-за отсутствия жилой площади.

При этом, по данным результатов исследований Национального агентства финансовых исследований (НАФИ), потребность в улучшении жилищных условий сегодня испытывают 40% респондентов, и лишь 9% из них в состоянии это сделать. По различным оценкам до 70% жилья в нашей стране является старым, ветхим или непригодным для проживания.

Средняя ставка по ипотеке, по данным АИЖК, в декабре 2010 года составила 12,5%, на уровне 12–13% она сохранится и в 2011 году. В бизнес - банке DeltaCredit отмечают, что в настоящее время средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях составляет 12,7% по кредитам в рублях и 11% по кредитам в долларах. Данные результатов исследований НАФИ свидетельствуют о том, что менее 10% россиян могут позволить себе взять ипотечный кредит. Как указывается в материалах исследования компании, социологи ключевыми барьерами к оформлению ипотечного кредита считают недостаточный доход, высокие процентные ставки, неуверенность в стабильном доходе и быстрые темпы роста цен на недвижимость.

Исходя из всего вышесказанного, для решения жилищной проблемы предлагаю рассмотреть альтернативную форму решения жилищной проблемы:

Жилищный накопительный кооператив (далее также - ЖНК) - потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.

Преимущества:

- низкие проценты по заемным средствам;
- небольшие дополнительные расходы при получении займа;
- минимальный первоначальный взнос;
- возможность зачесть имеющееся жилье, жилищный сертификат или материнский капитал в качестве взноса в кооператив;
- отсутствие необходимости подтверждать свои доходы.

Недостатки:

- ограничение срока займа;
- невозможность получить новое жилье, заплатив только часть его стоимости;

- член кооператива не является собственником жилья и принимает на себя риски, связанные с деятельностью жилищного накопительного кооператива.

Если рассмотреть исторический аспект развития жилищных накопительных кооперативов, то можно заметить, что к 1917 году в России насчитывалось более 16 тыс. таких объединений с более чем 11 млн участников. В 1920-х годах в Москве половина жилья строилась за счет кооперативов. В Европе и Америке с начала 50-х годов XX века благодаря кооперативам была построена половина жилья. Сегодня в стране зарегистрировано всего около ста жилищно-накопительных кооперативов (ЖНК) всего с 30 тыс. членов.

Если рассматривать деятельность жилищных накопительных кооперативов на данный момент, то самым успешным примером применения данного механизма может послужить Белгородский областной потребительский кооператив «Свой дом», похожий по механизму деятельности на европейские стройсберкассы. Вступив в кооператив, необходимо накопить паевой взнос размером 50–300 тыс. рублей. После того как пай накоплен, через некоторое время траншами выдается кредит 100–600 тыс. рублей, а также возвращаются ранее вложенные деньги. Срок ожидания кредита в начале действия программы составлял около года, а на данный момент — всего три месяца. Кредит выделяется на семь лет. Его ставка всего 1% годовых.

Кооператив кредитует только индивидуальное строительство и создан для бюджетников и молодых семей. Сейчас он в принципе открыт и для остальных, но ставка в этом случае будет несколько выше. Отличий от классической стройсберкассы много: например, кооператив проверяет целевое расходование средств кредита. Только продемонстрировав, что транш кредита использован на стройку, человек получает следующий платеж. К схеме кооператива «Свой дом» пристегиваются и областные программы безвозмездных субсидий. Так, многодетные семьи получают 100–300 тыс. рублей, молодые специалисты на селе — 150 тысяч. Эти средства используются в качестве пая в кооперативе.

Областной бюджет активно вкладывал средства в кооператив в 2005–2006 годах. Сейчас «Свой дом» в основном живет на платежи по ранее выданным кредитам, а с 2010 года выйдет на самоокупаемость. В целом в кооператив уже вступило более 9000 человек, из них свыше 8000 уже получили кредиты.

Несмотря на положительный опыт жилищно-накопительных кооперативов и неудачи более сложных институтов ипотечного кредитования, пакет законов, по-прежнему нацелен на развитие вторичного рынка закладных. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», вступивший в силу 1 апреля 2005 г вызвал массу порицаний и критики. На данный момент Депутаты Белгородской областной думы предложили Госдуме внести ряд существенных поправок в Закон о «Жилищных накопительных кооперативах»:

-предусмотреть возможность участия в накопительных кооперативах юридических лиц

- ввести возможность покупки части дома или комнаты

- снизить для жилищных кооперативов налоговую ставку

- разрешить кооперативам использовать в качестве источников финансирования не только средства пайщиков

- предоставить ЖНК право выплачивать выбывающим участникам пая сразу же после выхода из кооператива, а не в конце финансового года, как это закреплено в законе сейчас.

- отменить двухгодичный мораторий на использование средств пайщиков.

В 2007 году прошел первое чтение новый законопроект, который готовится в Госдуме, согласно законопроекту ЖСК будут получать на особых условиях федеральную землю, значительную часть которой сегодня консолидирует фонд РЖС.

По информации комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Законодательная новация отражена в готовящихся поправках в Жилищный, Земельный, Градостроительный и Гражданский кодексы, которые облегчают функционирование жилищных некоммерческих объединений граждан и распространяют зону их действия на много- и малоэтажное строительство. Готовящийся ко второму чтению законопроект предусматривает упрощенный порядок предоставления земли жилищно-строительным кооперативам и кооперативам малоэтажного жилья, которые могут быть открытыми и закрытыми. Согласно законопроекту открытые кооперативы, образовать которые смогут граждане РФ в возрасте от 16 лет, должны приобретать землю на закрытых аукционах по стартовой цене 10% от кадастровой стоимости участка. Другие юридические лица, в частности, застройщики, не смогут участвовать в этих аукционах.

Закрытым кооперативам предполагается давать государственную землю без торгов и бесплатно, так как их учредителями станут органы власти, которые будут формировать ЖСК преимущественно из очередников. Стоимость пая для них будет включать только затраты на строительство дома, которые граждане смогут обеспечить, в том числе привлекая ипотеку. Законопроект предполагает государственное участие в финансировании строительства инженерии, а также возмещение затрат кооперативов на выплату процентов по кредитам на эти нужды.

Таким образом, на данный момент существует острая жилищная проблема, которую невозможно решить, применяя один ипотечный механизм. Существуют альтернативные механизмы, имеющие богатый положительный опыт не только в России, но и зарубежных странах. Однако применение данных механизмов на данный момент ограничено несовершенством существующей нормативной базой, отсутствием проработанных мер защиты данных механизмов от спекуляции и мошенничества.

Для эффективного решения проблемы считаю целесообразным следующие мероприятия:

1. Внесение вышеуказанных поправок в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах"
2. Активизация разработки ФЗ предоставляющего земельные участки кооперативам на льготных условиях путем подключения большего числа специалистов и экспертов к разработке данного законопроекта, возможно создание специальной рабочей группы.
3. Поощрение сотрудничества между муниципальными органами власти и жилищными накопительными кооперативами путем дополнительных дотаций со стороны федерального и региональных бюджетов.