



**Сообщение на тему
«О стимулировании спроса,
финансово-кредитном
обеспечении
жилищного строительства (в
рамках подготовки документов к
заседанию Госсовета.)»**

**Финансовые и организационно-
правовые институты для
активизации некоммерческих форм
жилищного строительства**

**Торгово-промышленная палата
Российской Федерации
10 февраля 2016 года**

А.С. Старовойтов

Старовойтов Андрей Станиславович

- **1999 – 2003** – начальник Управления жилищной политики Госстроя России, начальник Управления законодательства и правового обеспечения Госстроя России;
- **2006-2008** – заместитель руководителя Росстроя;
- **1999–2002**–член Бюро Комитета по населенным пунктам Европейской Экономической Комиссии ООН;
- **2003–2006** –член экспертной Консультативной сети Комитета по населенным пунктам Европейской Экономической Комиссии ООН по вопросам городского и жилищного управления «HUMAN» (the Housing and Urban Management Advisory Network);
- **2007–2008** –член Бюро Комитета по жилью и управлению земельными ресурсами Европейской Экономической Комиссии ООН;
- **2009–2015** – руководитель Департамента градостроительного и архитектурного проектирования Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства

Постановление Совета Министров РСФСР от 18 марта 1966 г.
«О коллективном садоводстве рабочих и служащих в
РСФСР» - «6 соток»

Постановление бюро МК и МГК КПСС, исполкомов Моссовета и Мособлсовета, президиумов МГСПС и МОСПС от 14 февраля 1978 г. № Б-73/5-170 «О коллективном садоводстве рабочих и служащих предприятий, организаций и учреждений г. Москвы и Московской области»

Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ
«О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих
объединениях граждан»

Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской
Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке
прав граждан на отдельные объекты недвижимого
имущества» - «закон о дачной амнистии»

На начало 2006 года насчитывалось:

- 14,3 млн. садоводческих и дачных участков общей площадью около **1,3 млн. га**;
- 3,2 млн. огородных участков площадью 318,1 тыс. га.

Общая численность садоводов, огородников и дачников составляет **половину всего населения России**.

Они производят **почти половину плодов и ягод, около четверти овощей и пятую часть картофеля** от общего объема продукции

Справочно: под застройкой в населенных пунктах России находится **3,4 млн. га**.

Проект федерального закона
«О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малоэтажной жилищной застройки территорий»

Дата внесения в Государственную Думу: 24.01.2007

Вносится депутатами
Государственной Думы
В.В.Володиным,
В.В.Гребенниковым,
В.С.Груздевым,
Д.В.Ерёминым,
П.В.Крашенинниковым,
В.С.Мокрым,
В. А. Пехтиным

Ответственный комитет: Комитет ГД по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству

- **Кооперативы малоэтажного жилья: создаются к форме закрытого или открытого кооператива малоэтажного жилья**
- **Товарищество индивидуальных застройщиков**





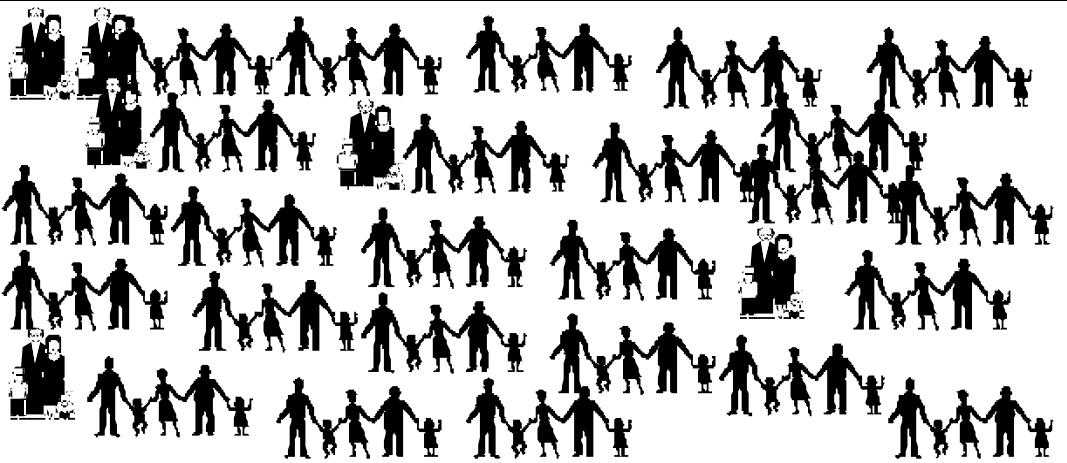
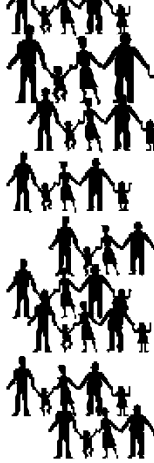
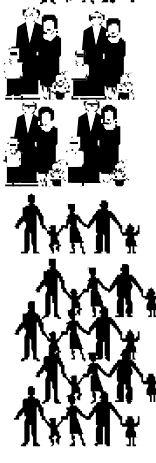








Распределение российских семей по способам обеспечения жильём

<p>Государственный и муниципальный жилищный фонд</p>	<p>Свободный рынок жилья</p>	<p>ПРЕДЛОЖЕНИЯ НЕТ</p>		<p>Свободный рынок жилья</p>	
<p>Договор социального найма</p>	<p>ГЖС</p>			<p>Ипотека</p>	<p>Прямая покупка</p>
					
<p>Малоимущие 3 млн. семей, или 6% в год обеспечивается 4%</p>	<p>Отдельные категории граждан по закону – 900 тысяч семей, или 1,9% в год обеспечивается 2-2,5</p>	<p>50% российских семей, имеющих жилищные проблемы, но не имеющие возможности их решить собственными силами</p>		<p>Доход 15-25 тыс. руб. на человека 15% семей</p>	<p>Доход выше 25 тыс. руб. на человека 10% семей</p>

Основные направления развития массового жилищного строительства

- **Смена парадигмы жилищного строительства – массовое МАЛОЭТАЖНОЕ строительство**
- **Создание и развитие третьей силы на жилищном рынке – НЕКОММЕРЧЕСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ.**
- **Массовая БЕСПЛАТНАЯ передача населению земельных участков для коллективного и индивидуального жилищного строительства**
- **Диверсификация финансово-кредитных механизмов в жилищной сфере**

«Если сейчас решение жилищной проблемы миллионов в массовом порядке невозможно посредством частных отношений, то следует искать дополнительные пути ее решения в публичных отношениях.»

Накал проблемы таков, что, принимая во внимание низкую платежеспособность населения, ее политически нельзя не решать или откладывать ее решение до лучших времен.»

**Литовкин В.Н.,
заместитель заведующего Центром частноправовых исследований
Института законодательства и сравнительного правоведения
при Правительстве РФ**

«Должны быть совершенно неоспоримые экономические выгоды для большинства людей, чтобы они вообще взялись за работу по организации и управлению кооперативным сообществом.»

В этом смысле является истинной утверждение о том, что Кооперация является производным продуктом бедности и неустроенности.»

**Вильям Аткинс,
Директор Международного кооперативного Альянса в 1951-1963 гг**

Последние 10 лет в жилищной сфере России развиваются застойные процессы, которые имеют тенденцию к углублению в условиях нарастающего кризиса покупательской способности на рынке жилья:

- действуют институты и инструменты, образованные и созданные 15-20 лет назад;**
- действуют федеральные программы, запущенные 20 лет назад (ФЦП «Жилище»);**
- формы обеспечения граждан жильем системно не развивались более 20 лет;**
- на рынке жилья действует только два типа застройщика – государственный и частный;**
- существуют только два финансовых института в жилищной сфере – бюджеты разных уровней и ипотечное жилищное кредитование.**

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации

Социальный жилищный фонд						Коммерческий жилищный фонд		
Государственный и муниципальный жилищный фонд		Зарегистрированные социальные домовладельцы				Государственный и муниципальный жилищный фонд	Жилищный фонд некоммерческих организаций	Частный жилищный фонд
фонд социального использования	специализированный жилищный фонд	Жилищный фонд некоммерческих организаций		Частный жилищный фонд				
договор социального найма	договор коммерческого найма	договор найма специализированных жилых помещений		договор социального найма	договор коммерческого найма	договор коммерческого найма		
		договор социального найма	договор коммерческого найма	договор социального найма	договор коммерческого найма			

**Формирование и развитие в
России третьей силы на рынке
жилищного строительства –
введение федеральным законом
института некоммерческих
жилищных застройщиков**

Непрямая (косвенная) форма собственности на жилые здания и жилые помещения

- **формальным собственником недвижимости является юридическое лицо – жилищный кооператив, ассоциация, общество и т.д.**
- **каждый член кооператива имеет долю (пай) в кооперативе и право постоянного проживания в одном из жилых помещений дома, но не имеет права собственности на это жилое помещение**
- **Кооператив – юридическое лицо – как будто вставлен между жильцом и недвижимостью как «формальный» собственник.**

В форме непрямой собственности действуют жилищные кооперативы.

Прямая форма собственности на жилые здания и жилые помещения

- ➔ **Прямым формальным собственником недвижимости является физическое или юридическое лицо, оплатившее стоимость этой недвижимости**
- ➔ **индивидуальная прямая собственности** - каждое жилое помещение является единицей реальной недвижимой собственности. Собственники индивидуальных жилых домов или жилых помещений в многоквартирном доме являются совместными собственниками имущества общего пользования в кондоминиуме.
- ➔ **совместная прямая собственности** - весь объект недвижимости является совместной собственностью жильцов, и каждый из них имеет право постоянного пользования жилым помещением и право на долю в совместной собственности.

**В форме прямой собственности действуют
жилищные ассоциации .**

Формы собственности на жилые здания и жилые помещения

Непрямая собственность



**ЖИЛИЩНЫЙ
КООПЕРАТИВ**



Прямая собственность



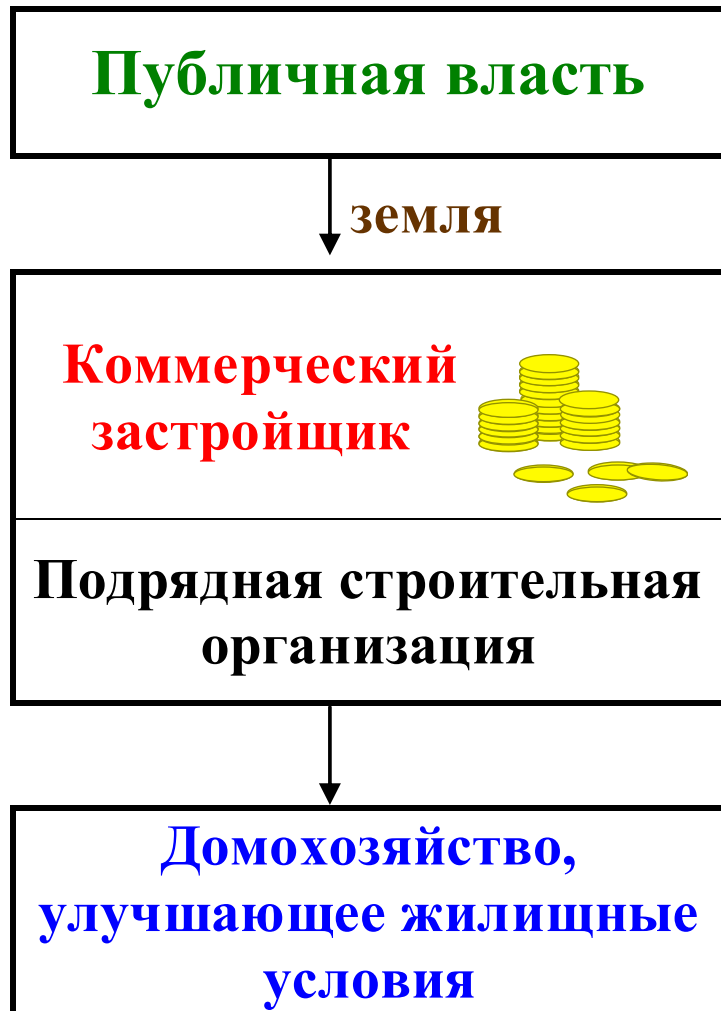
Наиболее часто применяемые в скандинавских странах формы собственности на недвижимость в многоквартирных жилых домах

Непрямая собственность	Прямая собственность
<ul style="list-style-type: none">– Датские частные кооперативные жилищные общества– Финские жилищные компании– Норвежские жилищные кооперативы	<p><u>Индивидуальная собственность</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Датские квартиры, занимаемые собственниками (через жилищную ассоциацию)– Исландские кондоминиумы (через жилищную ассоциацию)
<ul style="list-style-type: none">– Шведские кооперативы жильцов-собственников	<p><u>Совместная собственность</u></p> <p>Норвежские союзы собственников-жильцов (без образования жилищной ассоциации)</p>

Условия жизнеспособности жилищного кооператива

- **Уровень позиционирования кооперативов в национальной жилищной политике**
- **Открытое и добровольное членство.**
Не допускается никакой дискриминации прав любого члена кооператива, каждый член имеет право участвовать в деятельности кооператива или выйти из него.
- **Кооперативное законодательство.**
- **Агентство по контролю деятельности кооперативов**
- **Жилищное финансирование**
- **Организации технического обслуживания жилищных кооперативов**

Коммерческая жилищная застройка



Некоммерческая жилищная застройка



Предложения по формированию в России системы некоммерческого жилищного фонда негосударственной собственности

- **Законодательное определение некоммерческих жилищных объединений:**
 - **непрямой формы собственности на жилые помещения**
 - **прямой формы собственности на жилые помещения**
- **Законодательное определение преференций деятельности некоммерческих жилищных объединений**
- **Организация национальной системы создания и управления социальным и некоммерческим жильем в России**
- **Содействие созданию и деятельности специализированных организаций консультационного и технического, обслуживания жилищных некоммерческих организаций**
- **На финансовом жилищном рынке - законодательное введение специализированной услуги депозитно-кредитных жилищных банков.**

Все, что не проза, то стихи

Г-н Журден. Я должен открыть вам секрет. Я влюблен в одну великосветскую даму, и мне бы хотелось, чтобы вы помогли мне написать ей записочку, которую я собираюсь уронить к ее ногам.

Учитель философии. Конечно. Вы хотите написать ей стихи?

Г-н Журден. Нет, нет, только не стихи.

Учитель философии. Вы предпочитаете прозу?

Г-н Журден. Нет, я не хочу ни прозы, ни стихов.

Учитель философии. Так нельзя: или то, или другое. Мы можем излагать свои мысли не иначе, как прозой или стихами: **все, что не проза, то стихи, а что не стихи, то проза.**

Г-н Журден. А когда я говорю: "Николь, принеси мне туфли и ночной колпак", это что же такое будет?

Учитель философии. Проза.

Г-н Журден. Честное слово, я и не подозревал, что вот уже более сорока лет говорю прозой. Большое вам спасибо, что сказали.

Жан-Батист Мольер «Мещанин во дворянстве»

Федеральный закон «О некоммерческих жилищных организациях»

а) Объединений непрямой собственности:

- жилищные кооперативы (организация и деятельность кооперативов в существующей малоэтажной и многоэтажной застройке);
- жилищно-строительные кооперативы (организация и деятельность кооперативов в новом жилищном многоэтажном строительстве, не ограниченном одним домом);
 - жилищно-строительные кооперативы малоэтажного жилья (организация и деятельность кооперативов в новом жилищном малоэтажном строительстве).

б) объединений прямой собственности:

- жилищные ассоциации (объединение собственников жилых помещений во вновь организуемом многоэтажном строительстве. **Членство в ассоциации – обязательное**);
- товарищества собственников жилья (ТСЖ в существующих многоквартирных жилых домах);
- товарищества индивидуальных застройщиков (объединяющие собственников жилых помещений во вновь организуемом малоэтажном строительстве. **Членство в товариществе – обязательное**).

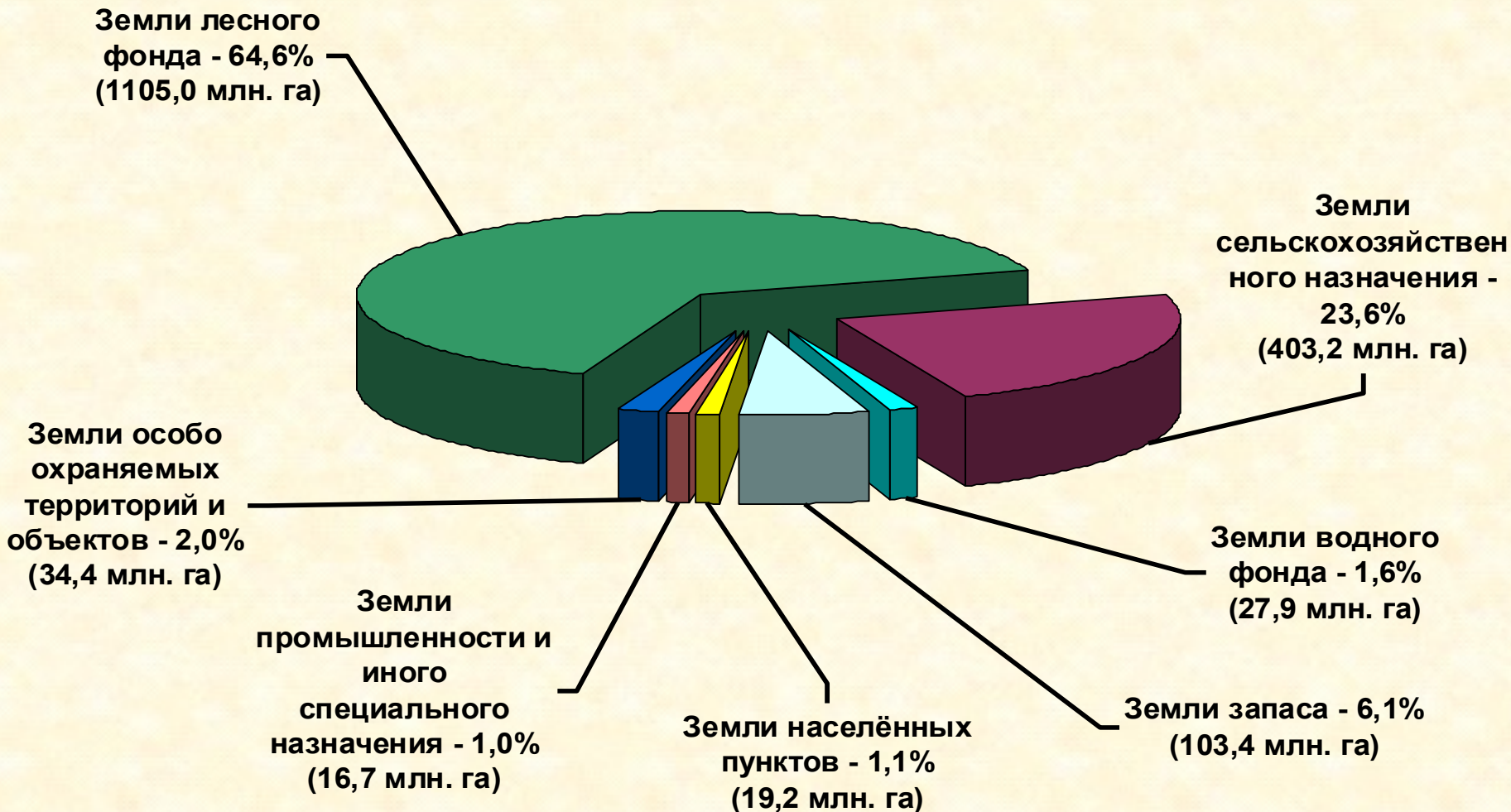
Массовая БЕСПЛАТНАЯ передача гражданам и некоммерческим жилищным объединениям граждан земельных участков для коллективного и индивидуального жилищного строительства

Государственная программа бесплатного предоставления российским гражданам земельных участков для целей индивидуального малоэтажного жилищного строительства:

- разработка публичной властью всех необходимых документов территориального и градостроительного планирования;**
- выполнение необходимых работ по инженерному обеспечению земельных участков;**
- создание системы критериев выделения земельных участков гражданам и их некоммерческим объединениям (ассоциациям, кооперативам и т.п.);**
- внесение необходимых поправок в гражданское, земельное, жилищное и градостроительное законодательство.**

Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

(общая площадь территории России - 1709,8 млн. га)



Распределение земель населенных пунктов России по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	9,1	47,4
2	Лесные площади	1,9	9,9
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	0,6	3,1
4	Земли под водой	0,6	3,1
5	Земли под застройкой	3,4	17,7
6	Земли под дорогами	1,9	9,9
7	Другие земли	1,7	8,9
	Итого	19,2	100,0

В городах с населением более **500 тысяч человек** (всего 35 городов) живет **26,5%** российского населения (38, 3 млн. человек), а общая площадь этих городов составляет всего **0,1% территории!**

В городах с населением более **1 миллиона человек** (таких городов в России всего 12) живет **18,5%** российского населения (26, 6 млн. человек), а общая площадь этих городов составляет всего **0,04 % территории!**

Россия – сверхурбанизированная страна с чрезвычайно высокой плотностью населения в городах - **9670 жителей на 1 кв. километр в Москве** (в Лондоне – вдвое меньше), 3330 – в Санкт-Петербурге) и крайне низкой плотность населения в целом (**8 жителей на 1 кв. километр**).

В мире каждые 20 лет территория городского расселения растет примерно на 15%, то в России этот показатель составляет не более 1-2%.

Диверсификация финансово-кредитных механизмов в жилищной сфере.

– введение федеральным законом института депозитно-кредитных жилищных банков (строительных сберегательных касс)

1. Кассы взаимопомощи на советских предприятиях

2. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

Статья 11. **Фонды взаимного кредитования** и фонды проката

1. Садоводы, огородники и дачники вправе создавать **фонды взаимного кредитования**, фонды проката, иные фонды в порядке, установленном
2. **Фонды взаимного кредитования** создаются в целях предоставления кредитов на возведение и ремонт жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, благоустройство садовых, огородных и дачных земельных участков. **Кредиты выдаются только учредителям фонда взаимного кредитования.**

Институты жилищных накоплений – история

- ➔ Первый кооперативный накопительный институт был создан в Китае в 200 году до нашей эры („Li Wi“, что означает: «одалживай и приходи сам»)
- ➔ Первый европейский накопительный институт создан в 1775 году в Англии (Строительное общество, Бирмингем)
- ➔ Создаются Жилищные накопительные банки в США (1831), Австралии (1832), Южной Африке (1833), Бразилии (1834), Германии (1885), Австрии (1925)
- ➔ Перед Второй мировой войной в Европе действовали уже 30 строительных сберегательных банков
- ➔ Первый «сберегательный бум» был после Второй мировой войны, когда потребовалось восстановить 6 миллионов квартир, разрушенных войной
- ➔ В 1948 году в Германии было уже 300 тысяч накопительных жилищных контрактов, в 1972 году – 12,5 миллионов контрактов
- ➔ В 1971 году система государственных премий введена в Австрии
- ➔ В 1990-х годах начался второй «сберегательный бум» во всем мире

Концепция продукта: **как работают строительные сберегательные банки**

Стройсберкассы - это

- замкнутая система, рефинансирование осуществляется за счет собственных средств коллектива
- при заключении договора устанавливаются твердые, более низкие, чем на рынке процентные ставки на весь срок договора

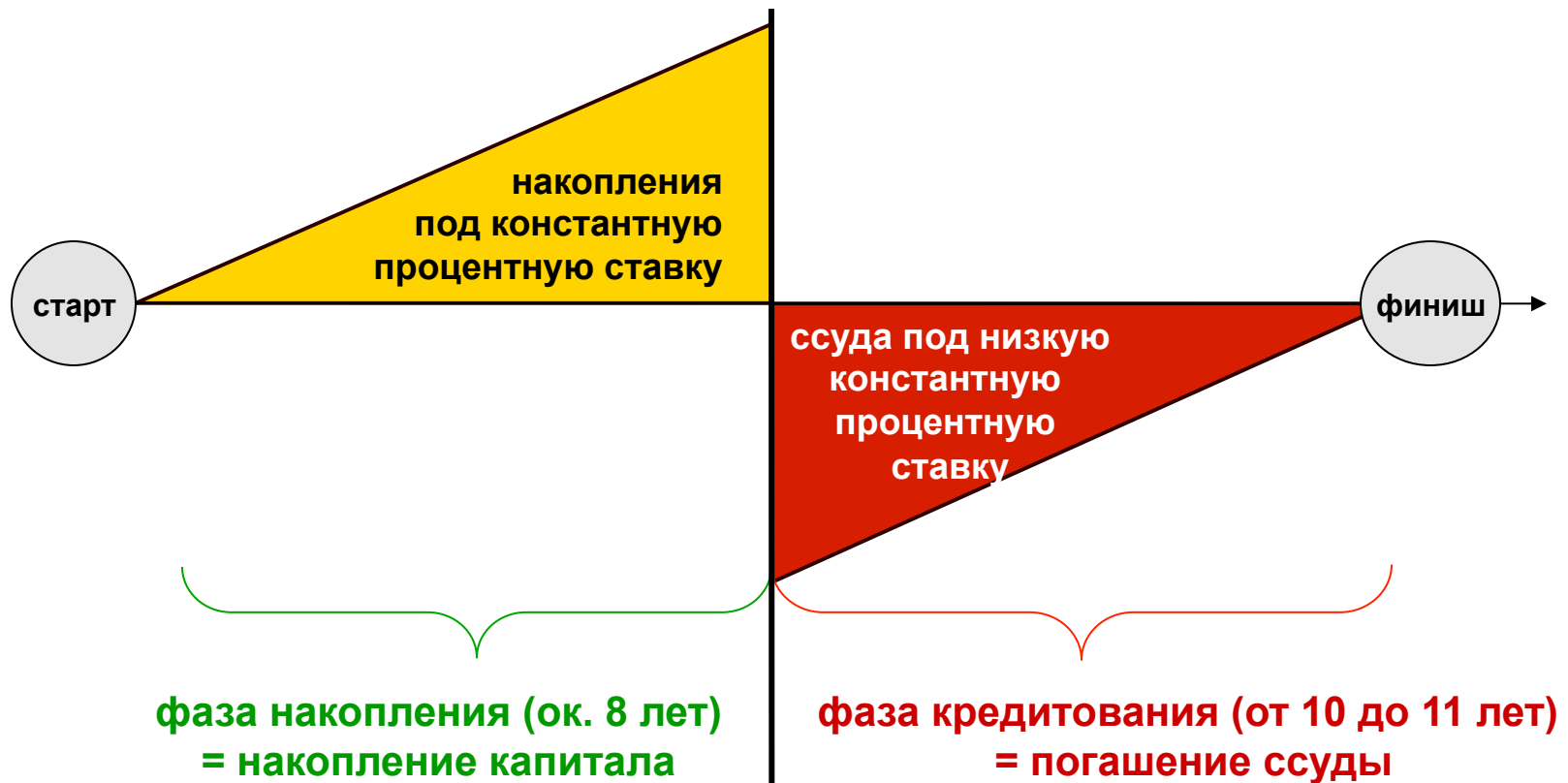
Процедура:

1. Вы накапливаете заданную сумму средств в течение договорного периода от 1,5 до 7 лет – если возможно, путем равных годовых платежей. На Ваши накопления начисляется государственная премия (прим. 20%), зачисляемая прямо на Ваш счет. С учетом процентов по договору накопления (3%) Ваш совокупный доход составляет около 11 процентов.
2. После окончания периода накопления Вы получаете право на кредит в сумме, равной сумме накопления. Сумма кредита складывается с суммой накоплений и процентами на накопления и может быть использована на цели улучшения жилищных условий (строительство или покупка квартиры, ремонт, модернизация и т.д.).
3. В течение следующих 12 лет вы погашаете кредит по фиксированной низкой процентной ставке 6%.

Концепция продукта:

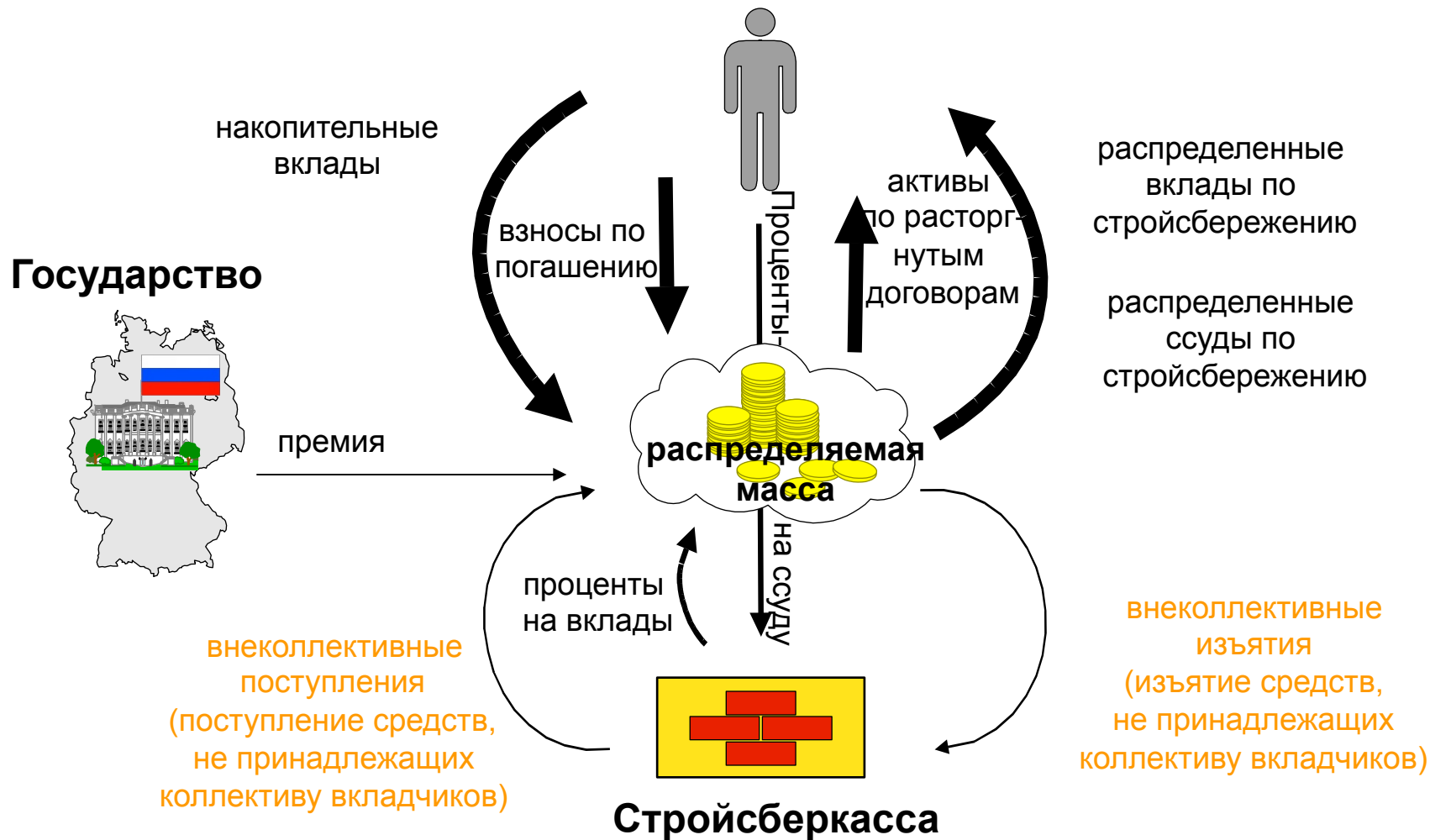
Как работают строительные сберегательные банки

Распределение
= сумма договора (вклады + ссуда)
представлена к выплате



Заявление о сроке накопления может носить только безобязательный характер, что не исключает достаточную точность его оценки

Вкладчик стройсбережений



Стройсбережение - система, защищенная законом

Стройсберкассы согласно закону
это специализированные
кредитные организации (банки)

почему?

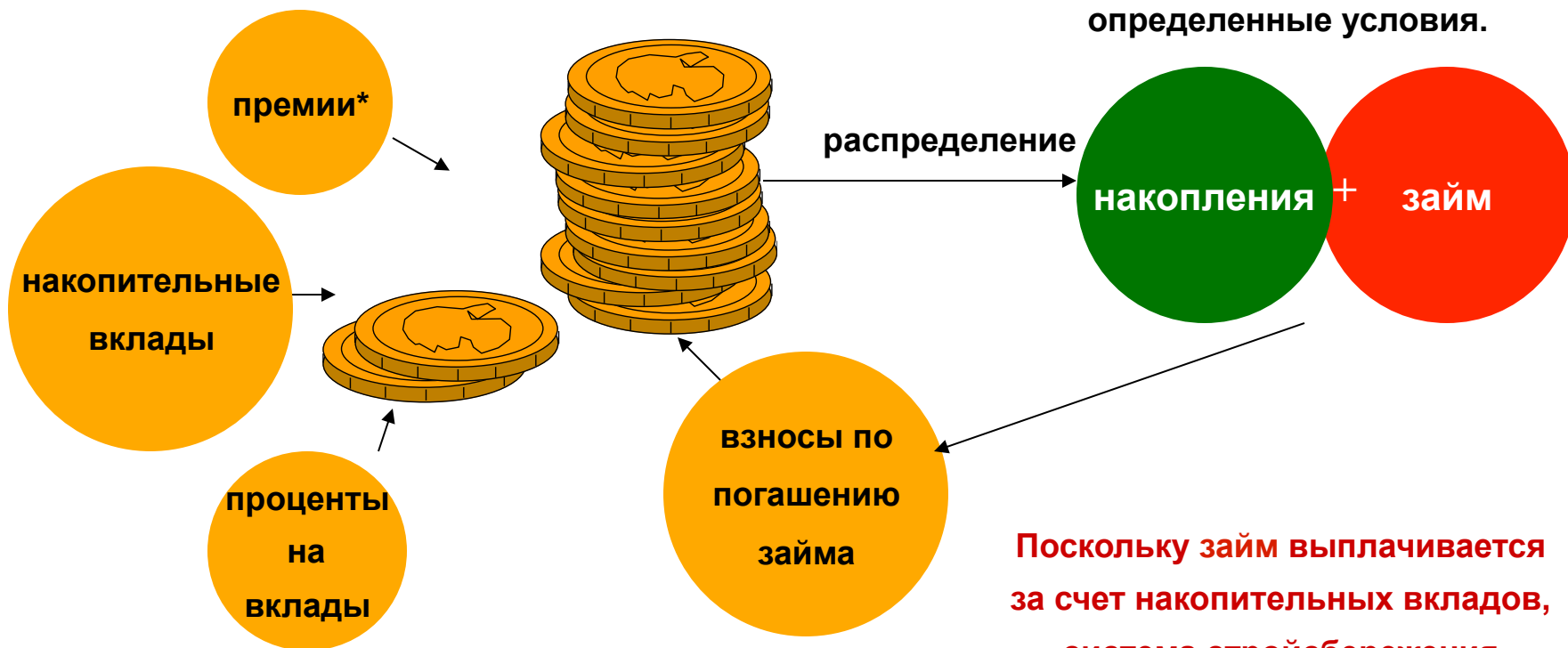
Замкнутая система: накопления и кредитные средства образуют кругооборот средств. Для того, чтобы этот кругооборот беспрепятственно функционировал необходимо, чтобы **специальное ноу-хау стройсбережения и необходимая для этого техника** работы были защищены специальным законом, который дополнял бы закон о кредитных организациях (банках). Этим законом является закон о стройсбережении. Стройсберкассы являются согласно закону специальными финансовыми институтами.

какую цель преследует закон?

- a) избежание конкуренции между банками и стройсберкассами
- b) **Защита системы стройсбережения**, так как законом определены такие условия как:
 - ограничение сферы деятельности стройсберкасс: разрешены только определенные виды услуг
 - предписаны определенные формы помещения ликвидных средств
 - определено целевое назначение средств по стройсбережению
 - определены формы обеспечения, гарантий

Стройсбережение - замкнутая система

„распределяемая масса“



„Распределение“ означает предоставление всей договорной суммы к выплате. Но для этого должны быть выполнены определенные условия.

*Премия со стороны государства

Поскольку займ выплачивается за счет накопительных вкладов, система стройсбережения функционирует в значительной степени независимо от рынка капитала

Поддержка стройсбережения (премия)

- **Поскольку стройсбережение - это новый продукт, оно нуждается в поддержке со стороны государства.**
- Только при соответствующей поддержке возможен помимо процента на накопления привлекательный выигрыш, который будет побуждать многих вкладчиков к заключению договора.
- **Только при соответствующей поддержке стройсберкасса может заполучить и таких клиентов, которые не намерены воспользоваться своим правом на ссуду.**
- Вкладчики, которые заведомо отказываются от ссуды, способствуют тому, чтобы сроки накопления были привлекательными для всех клиентов стройсберкассы.
- **Благодаря этим непосредственным выплатам со стороны государства будут приведены в действие накопительные взносы, во много раз превышающие затраты государства.**
- **Эта форма поддержки жилья дешевле, чем прямая поддержка граждан путем обеспечения их жильем.**



Включение в закон конкретной поддержки (премии) со стороны государства

Стройсбережение - гибкая система

Применение средств по стройсбережению

- строительство или покупка дома
 - покупка квартиры
- модернизация, реконструкция и ремонт
- перестройка, пристройка, расширение жилого помещения
- модернизация квартиры, сдаваемой в наем
- погашение кредита, взятого с целью улучшения жилья



Эксперты говорят:

„Чтобы финансирование выглядело солидным, 25 % - 30 % должно быть представлено в форме собственного капитала“.

Собственный капитал, накопленный за счет стройсбережений

50.000 €

Ссуда по стройсбережению

50.000 €

Банковская ссуда (ипотека)

100.000 €

Премиальное поощрение стройсбережения генерирует приток средств в государственный бюджет



Мировой опыт деятельности системы «Строительных сберегательных банков»





Благодарю за внимание