

«Потребительские общества,
действующие в форме
потребительских кооперативов
как способ организации жилищно-
строительных сбережений».



Основная задача современной экономической политики Российского государства — формирование социально ориентированной рыночной экономики.

Потребительская кооперация является составной частью рыночной экономики страны, это экономика без участия государства, но в соответствии с его законами.

Потребительское общество , созданное в форме потребительского кооператива, является некоммерческой корпоративной организацией. Целью уставной деятельности ПО, как добровольного объединения гражданами имущественных паевых взносов на основе членства, является удовлетворение потребностей на наиболее выгодных условиях(такие как низкая цена , длительная рассрочка и т д).



Социальная миссия ПО и ее реализация имеет важное пропагандистское значение. Без преувеличения можно сказать, что одна из самых острых и значимых социальных проблем в России – это проблема обеспечения населения современным и доступным жильем.

Система Стройсбережений в России уже работает в разных формах: в виде кредитных кооперативов, страховых компаний, командитных товариществ и акционерных обществ.

Схему стройсбережений можно успешно применять и в рамках потребительского общества. Практика организации потребительских обществ давно пользуется хорошей репутацией в странах Западной Европы. Жители Британии, Швеции, Норвегии, Швейцарии по достоинству оценили преимущества участия в потребительских обществах. Объем реализованных товаров и услуг предприятиями потребительской кооперации в вышеперечисленных странах достигает 20% от национального товарооборота. Во многом именно такой подход к решению своих проблем и обеспечивает европейцам высокое качество жизни, социальную стабильность и лидирующие позиции в списке самых счастливых наций.



Пребывание в кооперативе члену ПО дает возможность приобретения на приемлемых условиях желаемого жилья после накопления только части его стоимости. Основные этапы работы выглядят следующим образом: гражданин вступает в кооператив, внося вступительный членский взнос и первоначальный паевой взнос. Далее он накапливает половину стоимости квартиры в течение определенного периода, который устанавливает сам. В результате член ПО получает право на получение кооперативного кредита для приобретения жилья. Кооператив добавляет недостающую половину и приобретает это жилье. Таким образом, члены ПО могут через кооператив приобрести любое жилье, если только оно есть на рынке (и на вторичном рынке, и в домах-новостройках). Такая схема кредитования почти в три раза дешевле классической ипотеки

Членство в ПО освобождает пайщиков от трудоемкого поиска поручителей, сбора большого количества документов, заботы о своей кредитной истории и двукратной переплаты по кредиту. Пайщиком, а следовательно, и участником программы может стать каждый, кому уже исполнилось 16 лет. Кто-то хочет улучшить жилищные условия, кто-то думает о будущем своих детей и хочет накопить средства на покупку квартиры для любимого ребенка, пока тот еще учится, кому-то просто необходимо перевезти родителей поближе, чтобы было удобнее навещать. Мотивы у всех свои, но вот цель одна – получение потребительской выгоды.



Потребительское общество - замкнутая, автономно сбалансированная финансовая структура со своим собственным источником средств. Источник ресурсов для целевых кооперативных кредитов в ПО - вклады граждан. Пока одни участники накапливают деньги в ПО, другие получают эти деньги в качестве кооперативного кредита и начинают процесс его погашения ..

ПО как идея накопления, как способ организации жилищно-строительных сбережений, выглядит привлекательно и могут стать в нашей стране одним из инструментов приобретения недвижимости наряду с ипотекой. Причем если ипотекой на данный момент могут воспользоваться около 7% населения России, то в системе Стройсбережений – 25-30%. Ипотечным кредитованием, как правило, могут воспользоваться только те граждане, чей ежемесячный доход составляет 70.000-80.000 рублей. Для получения кредита в ПО достаточно иметь доход в 40.000 рублей.



Потребительское общество можно рассматривать как пример демократии. Демократия кооперации состоит в том, что вне зависимости от суммы пая (взноса), пайщики имеют равные права. Высший управленческий орган – это общее собрание пайщиков. Простота и демократичность управления потребительским обществом, отсутствие необходимости распределять прибыль среди участников, защищенность вступительных и паевых взносов законом (нельзя обратить взыскание даже по решению суда), контроль за его деятельностью со стороны органов государственной власти (прокуратура, налоговая инспекция, органы внутренних дел) делают потребительское общество открытым и понятным для большинства граждан. Единственным минусом для граждан является необходимость продолжительного сберегательного периода (необходимо накопить 50% стоимости площади избранного жилья), но этот факт позволяет планировать свою жизнь, приучает к ответственности за принимаемые решения.



Современный потребительский кооператив дает много возможностей, среди которых: быстрое открытие дела и получение налоговых льгот; результативное ведение дел и гарантии защиты собственности; ведение многих видов бизнеса без лицензирования; отсутствие пошлин на границах, при транспортировке товаров в рамках проектов при сотрудничестве с международным кооперативным альянсом; управление ЖКХ многоэтажного дома; получение кредита быстро и под небольшой процент.

Среди правомочий юридического лица - потребительского общества, созданного в форме потребительского кооператива, имеются такие как: привлечение заемных средств от пайщиков и других лиц, а также осуществление в установленном уставом порядке кредитования и авансирования пайщиков (не является деятельностью, подпадающей под лицензирование Банка России).



На заседании Государственного совета по вопросам развития строительного комплекса под председательством Президента РФ было обращено внимание, что нужны новые варианты ответов на существующие вызовы, развивать качественно иные формы поддержки жилищного строительства. Это означает, что кроме классического банковского ипотечного кредитования гражданам должны предоставляться и иные способы приобретения жилья на условиях длительной рассрочки. В одном из своих выступлений Дмитрий Анатольевич Медведев сказал, что Потребительское Общество – есть инструмент социальной защищенности человека в условиях рыночной экономики. Потребительская кооперация заслуживает большего внимания, особенно в связи с реализацией президентских проектов и нуждается в поддержке со стороны государства.

Международная Ассоциация Фондов Жилищного Строительства и Ипотечного кредитования (далее – МАИФ) является организацией, объединяющей более 140 участников региональных рынков жилищного строительства и осуществляющей на протяжении более 15 лет методическое обеспечение в сфере долгосрочного жилищного финансирования. МАИФ проводит постоянные исследования рынка недвижимости и смежных рынков (финансирования, страхования, оценки и т.п.), разрабатывает новые способы финансирования приобретения и строительства жилья.



МАИФ, используя возможности Закона "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации", Гражданского кодекса РФ, разработала программное, правовое и организационное обеспечение деятельности наиболее передовой, не требующей денежной поддержки государства, модели накопительной схемы – потребительского общества, которое уже сегодня способно гармонично дополнить ипотечное кредитование и существенно расширить сферу деятельности банковской системы.

Новым проектом МАИФ является потребительское общество «Державное» с помощью которого любой дееспособный гражданин может недорого и надежно приобрести необходимое жилье, которое есть на рынке. Участие в потребительском обществе стимулирует граждан к более производительному труду, прививает навыки финансовой аккуратности и дисциплины. Сбережения вносятся пайщиками в паевой фонд потребительского общества через подразделения Сбербанка России (все операции в целях безопасности расчетов проходят через ПАО СБ РФ).



Разработанная МАИФ накопительная схема приобретения жилья на кооперативной основе позволяет сберегать вложенные средства. Сбережения пайщиков защищаются применением условной денежной единицы – стоимости квадратного метра недвижимости, которая устанавливается для каждого пайщика индивидуально и в дальнейшем корректируется каждые три месяца на основании данных локального рынка (накапливаем не рубли, а квадратные метры).

Приобретение жилья через потребительское общество в 3-3,5 раза дешевле (что эквивалентно 4-6 % годовых), чем через классическую банковскую ипотеку (под 12-19% годовых), поскольку потребительское общество действует в форме потребительского кооператива – некоммерческой организации.



С помощью потребительского приобретательского кооператива возможно приобретение нежилых помещений, земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, а также коттеджей и садовых домов на земельных участках, предназначенных для садоводства и дачного строительства. Приобретая объект (объекты) недвижимости, пайщики ежемесячно вносят в паевой фонд кооператива паевые взносы, которые были заимствованы потребительским обществом у других пайщиков – рассчитываются с кооперативом. Пользование денежными средствами паевого фонда для пайщиков является безвозмездным, поскольку в период сбережения паевых взносов пайщики не получают каких-либо процентов. Расчет за приобретенный объект недвижимости производится пайщиками также исходя из стоимости квадратного метра недвижимости. В итоге, рассрочка по приобретению объекта недвижимости в потребительском приобретательском кооперативе предоставляется за счет собственных сбережений пайщиков.

МАИФ готова передать программное, правовое и организационное обеспечение деятельности всем желающим при условии соблюдения правил, добросовестности и законности.



В Роспатент поданы заявки на регистрацию программ для функционирования потребительских кооперативов:



www.d925.ru

Международная автоматизированная информационно-поисковая система (МАИПС) переселения, с использованием накопительных схем приобретения и строительства жилья.



www.ptknpо.ru

Международная автоматизированная информационно-поисковая система (МАИПС) переселения, с использованием кооперативных схем приобретения жилья в кредит.

