



# Санкт-Петербургский Всероссийский жилищный конгресс





# ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСРЕДНИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ



## ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСРЕДНИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

г. Санкт-Петербург

«30» сентября 2016 г.

Некоммерческое партнерство «Международная Ассоциация Фондов Жилищного строительства и ипотечного кредитования», в лице Первого вице-президента МАИФ **Казейкина** Валерия Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое далее «МАИФ», некоммерческое партнерство «Российская Гильдия Риэлторов», в лице Президента РГР **Деменок** Татьяны Юрьевны, действующего на основании Устава, именуемое далее «РГР», и «Национальная ассоциация «Союз Жилищных накопительных кооперативов», в лице Президента **Ербягина** Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее «НАС ЖНК» вместе далее именуемые «Стороны», руководствуясь стремлением к предоставлению населению Российской Федерации высокопрофессиональных посреднических услуг в сфере недвижимости и внедрению в жизнь накопительных схем приобретения жилья, составили и подписали настоящий Меморандум о нижеследующем:

1. Стороны обязуются содействовать со стороны гражданского общества в деле реализации поручения Президента РФ от 11.06.2016г. № Пр-1138ГС (Пункт 6 а) по которому Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ поручено принять комплекс мер, направленных на обеспечение развитие различных форм кооперации для строительства жилья, в том числе жилищно-строительных кооперативов, а также внесению изменений в законодательство РФ, а Полномочным представителям Президента РФ в федеральных округах обеспечить контроль исполнения поручений (Пункт 8). Стороны также обязуются содействовать делу исполнения поручений предусмотренных Протоколом совещания у Министра строительства и ЖКХ РФ М.А. Меня по вопросу развития деятельности ЖНК РФ от 2.02. 2016 г № 108- ПРМ-ММ

2. Стороны признают востребованность и актуальность накопительных схем приобретения жилья на кооперативной основе как внебюджетный инвестиционный источник для жилищного строительства в условиях международных финансовых санкций позволяющий улучшить жилищные условия гражданам, не имеющим возможность получить ипотечный кредит. По данным АИЖК в 2015 году объем ипотечных кредитов в России выданных 700 тысячам заемщиков составил 1 триллион 147 миллиардов рублей, при этом только третий заемщик успешно прошел **андеррайтинг** и оценку платежеспособности. Остальные граждане (2 из 3), желающие улучшить свои жилищные условия, но не получившие ипотечный кредит, не смогли начать процесс приобретения или строительства жилья. То есть только в 2015 году в строительство жилья не было привлечено финансовых ресурсов на сумму более 2,3 триллиона рублей. Всего же по данным АИЖК за последние пять лет российские банки выдали гражданам больше 4 миллионов ипотечных кредитов на общую сумму около 7 триллионов рублей, при этом банки отказали в выдаче ипотеки 13 миллионам человек. При усредненной величине ипотечного кредита 1,75 млн рублей и при условии 30% первого взноса средняя цена приобретаемой квартиры в этот пятилетний период составила 2,27 млн рублей. Таким образом, потенциальный отложенный спрос со стороны 13 млн. семей, не прошедших процедуру **андеррайтинга** составляет около 30 триллионов рублей. Нужна разумная альтернатива банковской ипотеке. Такой альтернативой может и должна стать потребительская кооперация, осуществляющая накопительные схемы приобретения жилья. Стороны отмечают, что приобретение жилья через некоммерческие организации – потребительские кооперативы, реализующие накопительные схемы приобретения и строительства жилья в 2 – 2,5 раза дешевле (что эквивалентно 5 – 6 % годовых), чем через классическую банковскую ипотеку (под 12 – 16% годовых).

3. Учитывая экономическую и социальную важность вопроса развития накопительных схем на кооперативной основе, Стороны для реализации настоящего Меморандума создают Координационный совет из представителей своих организаций. Задачами совета являются:

3.1. Анализ законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов и

правоприменительной практики в области **риэлторской** деятельности и накопительных схем приобретения и строительства жилья на кооперативной основе с целью выработки предложений по их совершенствованию;

3.2. Проведение работы по созданию банка информации об опыте существующих потребительских кооперативов (жилищных накопительных, кредитных, потребительских обществ) реализующих в своей деятельности накопительные схемы приобретения и строительства жилья, применяемых видах государственной и муниципальной поддержки в субъектах РФ, с целью формирования позитивного общественного мнения о таких кооперативах.

3.3. Разработка стандартов деятельности существующих потребительских кооперативов (жилищных накопительных, кредитных, потребительских обществ), направленных на защиту интересов пайщиков.

3.4. Проведение работы по вхождению представителей Сторон в рабочую группу по совершенствованию правового регулирования деятельности жилищных накопительных кооперативов возглавляемую Заместителем Министра строительства и ЖКХ РФ О.И. **Бестинным**.

4. В целях масштабного и полноценного развития накопительных схем приобретения и строительства жилья на кооперативной основе, Стороны обязуются предпринять действия по объединению существующих потребительских кооперативов и созданию сети новых потребительских кооперативов, реализующих накопительные схемы приобретения и строительства жилья и оказанию таким кооперативам необходимой поддержки по правовому, организационному и программному направлениям. В указанных целях Стороны обязуются:

4.1. «МАИФ», являясь международной организацией, объединяющей более 140 региональных и отраслевых организаций операторов рынка жилищного строительства, ипотечного кредитования и накопительных схем приобретения жилья, разработав механизмы правового, организационного и программного обеспечения деятельности накопительных схем приобретения жилья на кооперативной основе, предоставлять необходимые материалы и оказывать поддержку в создании и деятельности тем кооперативным организациям, которые будут создаваться совместно с «РГР» и «НАС ЖНК» в соответствии с настоящим Меморандумом;

4.2. «РГР», являясь национальной организацией профессиональных участников рынка недвижимости, объединяющей около 1500 компаний, в том числе 50 **региональных** ассоциаций, рекомендовать МАИФ из состава своих членов, крупные организации (с количеством сотрудников более 50 человек) для создания совместно с МАИФ потребительских кооперативов, реализующих накопительные схемы приобретения и строительства жилья.

4.3. «НАС ЖНК», являясь национальной организацией объединяющей действующие ЖНК, рекомендовать своим членам разработать предложения по совершенствованию действующих нормативных актов, регулирующих деятельность ЖНК и обобщить их для систематизации Координационным Советом.

5. Созданные в соответствии с настоящим Меморандумом потребительские кооперативы, реализующие рекомендованные накопительные схемы приобретения и строительства жилья, будут включаться МАИФ в установленном порядке в участники Национального Проекта «Твой Дом – твоё Отечество», разработанного и реализуемого МАИФ в целях содействия переселению и трудовой миграции соотечественников с использованием банковского ипотечного кредитования, накопительных схем и иных посреднических услуг для приобретения или аренды жилья во всех регионах страны.

6. Стороны обязуются содействовать популяризации и пропаганде предоставления качественных **риэлторских** услуг в сфере недвижимости и развития кооперативных накопительных схем приобретения и строительства жилья гражданами России путем проведения форумов, конференций и выставок, а также путем размещения информации на своих сайтах и в других электронных изданиях.

7. Настоящий Меморандум не является договором о совместной деятельности, составлено на русском языке в трех экземплярах, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

Первый Вице Президент  
МАИФ

**В.С. Казейкин**

Президент  
РГР

**Т.Ю. Деменок**

Председатель  
Союза ЖНК

**С.А. Ербягин**





## ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСРЕДНИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

Стороны обязуются содействовать со стороны гражданского общества в деле реализации поручения Президента РФ от 11.06.2016г. № Пр-1138ГС (Пункт 6 в) по которому Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ поручено принять комплекс мер, направленных на обеспечение развитие различных форм кооперации для строительства жилья, в том числе жилищно-строительных кооперативов, а также внесению изменений в законодательство РФ, а Полномочным представителям Президента РФ в федеральных округах обеспечить контроль исполнения поручений (Пункт 8). Стороны также обязуются содействовать делу исполнения поручений предусмотренных Протоколом совещания у Министра строительства и ЖКХ РФ М.А. Меня по вопросу развития деятельности ЖНК РФ от 2.02. 2016 г № 108- ПРМ-ММ





## ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСРЕДНИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

Стороны признают востребованность и актуальность накопительных схем приобретения жилья на кооперативной основе как внебюджетный инвестиционный источник для жилищного строительства позволяющий улучшить жилищные условия гражданам, не имеющим возможность получить ипотечный кредит. По данным АИЖК в 2015 году объем ипотечных кредитов в России выданных 700 тысячам заемщиков составил 1 триллион 147 миллиардов рублей, при этом только каждый третий заемщик успешно прошел андеррайтинг и оценку платежеспособности. Остальные граждане (2 из 3), желающие улучшить свои жилищные условия, но не получившие ипотечный кредит, не смогли начать процесс приобретения жилья. Только в 2015 году в строительство жилья не было привлечено финансовых ресурсов на сумму более 2,3 триллиона рублей.





## ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСРЕДНИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

По данным АИЖК за последние пять лет банки выдали гражданам больше 4 миллионов ипотечных кредитов на общую сумму около 7 триллионов рублей, при этом банки отказали в выдаче ипотеки 13 миллионам человек. При усреднённой величине ипотечного кредита 1,75 млн рублей и при условии 30% первого взноса средняя цена квартиры в этот пятилетний период составила 2,27 млн рублей. Таким образом, отложенный спрос со стороны 13 млн. семей, не прошедших процедуру андеррайтинга составляет около 30 триллионов рублей. Нужна разумная альтернатива банковской ипотеке. Такой альтернативой может и должна стать потребительская кооперация, осуществляющая накопительные схемы приобретения жилья. Приобретение жилья через накопительные схемы в 2,5 раза дешевле (5 – 6 % годовых), чем через банковскую ипотеку (под 12 – 16% ).





## ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСРЕДНИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

Задачами Генерального соглашения являются:

Анализ законодательства РФ, нормативных правовых актов и правоприменительной практики в области риэлторской деятельности и накопительных схем приобретения жилья с целью выработки предложений по их совершенствованию;  
Проведение работы по созданию банка информации об опыте существующих потребительских кооперативов (жилищных накопительных, кредитных, потребительских обществ), применяемых видах поддержки в субъектах РФ, с целью формирования позитивного общественного мнения о таких кооперативах. Проведение работы по вхождению представителей Сторон в рабочую группу по совершенствованию правового регулирования жилищных накопительных кооперативов возглавляемую Заместителем Министра строительства и ЖКХ РФ О.И. Бетиним





## ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСРЕДНИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

Стороны обязуются:

«МАИФ», являясь международной организацией, объединяющей более 140 региональных и отраслевых организаций операторов рынка жилищного строительства, ипотечного кредитования и накопительных схем приобретения жилья, и оказывать поддержку в создании и деятельности тем кооперативным организациям, которые будут создаваться совместно с «РГР» и «НАС ЖНК»;

«РГР», являясь национальной организацией профессиональных участников рынка недвижимости, объединяющей около 1500 компаний, в том числе 50 региональных ассоциаций, рекомендовать МАИФ из состава своих членов, крупные организации для создания совместно с МАИФ потребительских кооперативов.

«НАС ЖНК», являясь национальной организацией объединяющей действующие ЖНК, рекомендовать своим членам разработать предложения по совершенствованию действующих нормативных актов, регулирующих деятельность ЖНК и обобщить их для систематизации Координационным Советом.



## **Изменения, предлагаемые для внесения в закон «О ЖНК» №215-ФЗ с целью повышения его эффективности**

Белгородской областной Думой подготовлен законопроект по внесению изменений в Федеральный закон «О ЖНК» №215-ФЗ (пока не принят)

- Предусмотреть членство в ЖНК юридических лиц.
- Увеличить долю жилья, приобретаемого по договорам долевого участия до 50%.
- Изменить соотношение срока погашения оставшейся части стоимости жилья после заселения, к сроку накопления.
- Не ограничивать срок покупки жилья для пайщиков, которые вступили в кооператив после второго года его работы двухлетним ожиданием.
- Разрешить направлять добровольные пожертвования не только на покупку жилья членам кооператива, но и на его текущее содержание.



## **Изменения, предлагаемые для внесения в закон «О ЖНК» №215-ФЗ с целью повышения его эффективности**

- Разрешить пайщикам, оплатившим 100% стоимости квартиры оставаться в кооперативе на правах арендодателя для других пайщиков по договоренности с Правлением кооператива.
- Предусмотреть накопление на нежилые помещения не менее 100% от их стоимости.
- Ограничить размер вступительных, членских и дополнительных взносов.
- Разрешить (путем внесения изменений в ст. 26, ст.48) расходование свободных средств на покупку недвижимости в собственность Кооператива.
- Разрешить ЖНК приобретать земельные участки под строительство жилья.
- Разрешить вносить в качестве вклада имеющиеся у пайщиков жилые помещения в зачет паевых взносов (п.4 ст. 2).



## Изменения в Налоговое законодательство

- Предлагается установить размер государственной пошлины за регистрацию права собственности на жилье и сделок с ним для ЖНК в размере – 1 тыс. руб., то есть такой же, как для физических лиц.
- Рекомендовать региональным законодательным органам власти установить льготную ставку по налогу на имущество (0,05% от цены приобретения) по квартирам, принадлежащим ЖНК.
- Дополнить имущественный налоговый вычет доходами от продажи паев кооператива (статья 220 НК РФ).
- Включить в перечень освобождаемых от налогообложения доходы физических лиц – членов ЖНК, полученные во время членства в ЖНК (статья 217 Ч2 НК РФ).
- Разрешить проведение заочных собраний при численности более 2500 пайщиков, или упростить процедуры проведения общих собраний.
- Поручить Минфину и др. органам разработать рекомендации по ведению бухгалтерского учета и предоставлению отчетности ЖНК.  
В настоящее время методологии нет.

# Сравнительная характеристика кооперативов

	<b>ЖСК</b>	<b>ЖНК</b>	<b>КПКГ</b>
<b>Количество пайщиков</b>	5 – количество квартир в жилом доме	50-5000	15-2000
<b>Количество домов</b>	1	Не ограничено	Не ограничено
<b>Срок получения квартиры</b>	По окончании строительства	Минимум через 2 года	Сразу
<b>Оформление права</b>	Собственность	Безвозмездное пользование	Арендное пользование
<b>Ставка по займу</b>	15-18% годовых	10-15% годовых	4-6% <b>в месяц</b>

	<b>ЖСК</b>	<b>ЖНК</b>	<b>КПКГ</b>
<b>Срок по займу</b>	1,5-2,5 года	<b>2-7 лет</b>	До 1 года
<b>Срок выхода</b>	1-2 месяца	1,5-2 года	1-3 месяца
<b>Гос.контроль</b>	В соответствии с действующим законодательством	В соответствии с 215-ФЗ(ФСФР)	В соответствии с действующим законодательством
<b>Статус пайщика</b>	Физические и <b>юридические лица</b>	Физические лица	Физические лица

	<b>ЖСК</b>	<b>ЖНК</b>	<b>КПКГ</b>
<b>Выплата пая при выходе</b>	Полностью без компенсации	Действительная стоимость пая – часть стоимости чистых активов пропорционально размеру пая	Полностью, с компенсацией по Уставу
<b>Доступность</b>	16 лет	16 лет	16 лет
<b>Вступительный взнос</b>	3 – 5 тыс.рублей	5% от стоимости жилья	по Уставу
<b>Объём инвестиций в доленое строительство</b>	100%	20%	По уставу (крайне редко)
<b>Величина пая, после которого возникает право на приобретение жилья</b>	20-30% от рыночной стоимости жилья	30% от рыночной стоимости жилья	По уставу (как правило 100% оплаты)
<b>Порядок внесения членских и паевых взносов</b>	Один р. счёт	Отдельный счёт для членских и паевых взносов	Один р. счёт