

# Основные направления развития потребительских обществ, входящих в Национальную систему МАИФ



Вице-президент МАИФ, действительный член МАИН,  
доктор юридических наук

*Швалев Алексей Викторович*



Концепцией долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года, утв. распоряжением Правительства РФ от 17.11.2008 г. N 1662-р, определены следующие основные направления реализации государственной жилищной политики по отношению к различным группам населения:

для малоимущих и других установленных законом отдельных категорий граждан - создание эффективной системы обеспечения жильем как на основе социального использования муниципального жилищного фонда, так и с использованием других инструментов, включая государственные жилищные сертификаты;

для граждан с умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющими гражданам быть отнесенными к категории малоимущих) - создание системы мер государственной поддержки и **развитие кооперации**, позволяющих таким гражданам обеспечивать себя жилыми помещениями в соответствии с социальными стандартами (в основном рыночными методами);

для граждан с доходами выше средних - поддержка развития и стабильного функционирования рынка жилья, позволяющего удовлетворять их платежеспособный спрос на жилье.



Граждане и/или юридические лица, объединившись в потребительские общества могут на основе коллективных сбережений и долгосрочной рассрочки экономно удовлетворять свои потребности в самых разнообразных товарах, в том числе и в жилье. По данным МАИФ, существует **отложенный спрос на сумму примерно 30 триллионов рублей со стороны 13 млн. семей, не прошедших процедуру андеррайтинга.** Это означает, что банковской ипотеке необходим помощник, необходимо гармоничное дополнение, которое даст возможность людям, не прошедшим андеррайтинг, приобрести жилье на доступных и приемлемых для них условиях. Целесообразно дополнительно к банковской ипотеке развивать кооперативные накопительные схемы приобретения жилья, которые МАИФ именуется «Новая Ипотека». Реализация соответствующих целевых программ в потребительских обществах, создаваемых при участии под контролем МАИФ позволяет гражданам приобретать жилье с нагрузкой, эквивалентной годовой банковской ставке в 4 – 6 % годовых, что существенно дешевле, чем с помощью самой дружественной к заемщику банковской ипотеки (под 9 – 12% ).



## Новая Ипотека и переселение

МАИФ разработало и утвердило:

- 1) Федеральный Проект «Возродим сильную Россию кооперативами», в соответствии с которым создается Национальная Система потребительской приобретательской кооперации, включающая в себя работающие по единым правилам под контролем МАИФ потребительские приобретательские общества в каждом регионе Российской Федерации;
- 2) Национальный Проект «Твой дом — твое Отечество», открытый для всех добросовестных профессиональных участников рынка недвижимости, а также иных оказывающих клиентам услуги профессионалов — туристических фирм, строительно-ремонтных организаций, перевозчиков. Полнота информации о предложении жилья в избранном регионе будущего проживания, удобство и безопасность не только продажи, но и приобретения жилья, возможность получения банковского или кооперативного кредита, получение комплекса сопроводительных услуг и все это на конкурсной основе (право заработать получает тот, кто предложил меньшую цену и лучшие условия).



## Организационная основа

МАИФ разработало для ППО и внедряет два вида целевых жилищных членских программ:

- 1) Для приобретения уже построенного и введенного в эксплуатацию жилья (оформленного в собственность застройщика) — Целевая Членская Программа «Пайщику жилье в рассрочку без ипотеки», жилье вносится застройщиком в паевой фонд ППО в качестве неденежного паевого взноса и обменивается на денежный пай заинтересованного пайщика на условиях согласованной с застройщиком рассрочки (2-6 лет); безнакопительная ЦЧП;
- 2) Для приобретения как готового, так и строящегося жилья (по ДДУ) - Целевая Членская Программа «Пайщику жилье в рассрочку с ипотекой», пайщики сберегают паевые взносы и поочередно приобретают жилье в свою собственность с ипотечным обеспечением в пользу ППО, расплачиваясь с ППО на условиях длительной расрочки (до 10 лет); это накопительная (точнее сберегательная) ЦЧП.

# ЦЧП «Пайщику жилье в рассрочку без ипотеки»



## Пайщик — Застройщик:

Вступление в ППО и оформление участия в ЦЧП, согласование условий выкупа жилья (условий обмена паев);

Внесение жилья в Паевой фонд ППО в качестве неденежных паевых взносов;

Передача жилья по акту в собственность ППО, регистрация перехода права собственности на жилье от застройщика к ППО;

Получение от ППО первоначальных паевых взносов пайщиков, выкупающих жилье в рассрочку;

Получение от ППО всей цены жилья - паевых взносов в денежной форме за счет ежемесячно поступающих от пайщиков по графикам денежных паевых взносов;

Изъятие паевых взносов из ППО в денежной форме или направление их на инвестиционные проекты ППО (создание нового жилья и т.п.).

## ЦЧП «Пайщику жилье в рассрочку без ипотеки»



Пайщик — приобретатель (обычно физическое лицо):

Вступление в ППО и оформление участия в ЦЧП;

Внесение первоначального паевого взноса и целевых членских взносов согласно условий ЦЧП;

Заселение и пользование жильем, переданным Застройщиком в собственность ППО;

Внесение текущих паевых и членских взносов согласно Индивидуальному графику рассрочки;

Получение справки о 100% внесенном пае;

Оформление права собственности на жилье  
(п. 4. ст. 218 ГК РФ).

## ЦЧП «Пайщику жилье в рассрочку без ипотеки», подпрограмма «Временное пользование жильем»



Застройщик, имеющий в собственности жилье, вносит в Паевой фонд ППО право пользования жильем — паевой взнос в неденежной форме;

Пайщик, заинтересованный в найме (аренде) жилья, ежемесячно выкупает право пользования избранным жильем, внося денежные паевые взносы;

Застройщик ежемесячно получает от ППО за счет поступающих от пайщиков денежных паевых взносов цену прав пользования жильем - паевые взносы в денежной форме. Застройщик либо изымает полученные паевые взносы в денежной форме, либо направляет их с помощью ПО в инвестиции (создание нового жилья и т. п.).

# ЦЧП «Пайщику жилье в рассрочку без ипотеки»



Уставная деятельность ППО не облагается налогами, в основе уставной деятельности лежит обмен паев (неденежных на денежные) в паевом фонде ППО;

Целевые взносы пайщиков в ППО, как некоммерческую организацию, не облагаются налогами;

ППО снимает с застройщиков бремя оплаты налогов и расходов на оплату услуг ЖКХ (все это ППО компенсируют пайщики, выкупающие жилье или право пользования жильем);

Нагрузка на пайщика не превышает 15 % от стоимости жилья за все время рассрочки при приобретении жилья в собственность, в случае пользования — 10% от стоимости права пользования.

# Целевая членская программа «Пайщику жилье в рассрочку с ипотекой»



## Преимущества:

Простота вступления: нужен только документ, удостоверяющий личность;

Возможность приобретения любого объекта на рынке недвижимости, в т. ч. и строящегося высокой степени готовности (квартира, таунхаус, ИЖД).

Суммарная дополнительная нагрузка при рассрочке в 10 лет эквивалентна ставке от 2,5 (мин.) до 4,5 (макс.) % годовых.

Возможность стать собственником квартиры без полной оплаты и зарегистрировать членов семьи.

Возможность улучшить жилищные условия, реализовав имеющееся жилье и приобретя новое в рамках одной членской программы.

Гибкость программы, индивидуальный подход к каждому члену потребительского общества.

## Алгоритм ЦЧП «Пайщику жилье в рассрочку с ипотекой»



- Вступление в ППО, оформление участия в ЦЧП
- Определение характеристик жилья, избранного к приобретению (район, первичный или вторичный рынок, тип дома, количество комнат, площадь и т.д.)
- Внесение 50% стоимости площади объекта (единовременно или путем сбережения до 10 лет) и членских взносов согласно членской программе
- Кооперативное кредитование в размере недостающих 50% стоимости площади жилья (оригинальная схема)
- Приобретение объекта, оформление в собственность пайщика с обременением (ипотекой) в пользу ППО (оригинальная схема)
- Внесение платежей в рассрочку согласно тарифному плану и индивидуальному графику
- Получение справки о 100% внесенном пае
- Снятие обременения (ипотеки)

## Защита паевых взносов - сбережение в метрах



Сбережение паевого взноса происходит в квадратных метрах (так, для приобретения в будущем квартиры площадью 60 кв. м, пайщику необходимо сберечь 30 кв. м). Курс (текущая цена) кв. м определяется исходя из средней рыночной стоимости кв. м определенного типа жилья в конкретной локации. Курс кв. м пересматривается не чаще, чем 1 раз в квартал, рассчитывается специалистами или самими пайщиками и основывается на данных рынка недвижимости. Фиксация паевых взносов по курсу кв.м гарантирует достижение каждым пайщиком сбережения пая в 50 % и запланированное приобретение объекта недвижимости в его собственность.

Благодаря сбережению в кв. м. «Новая Ипотека» подразумевает не столько накопление, сколько именно сбережение покупательной способности вложенных в систему денег (ибо вложил не просто столько то рублей, а определенное количество кв. м. жилья).

# ЦЧП «Пайщику жилье в рассрочку с ипотекой» - кооперативное кредитование



Потребительское общество, реализующее ЦЧП «Пайщику — жилье в рассрочку с ипотекой» - замкнутая, автономно сбалансированная структура со своим собственным источником средств. Источник средств для целевого кооперативного кредитования пайщиков ПО — целевые взносы пайщиков. Ежемесячно в паевой фонд поступают взносы от сберегающих пай пайщиков, погашающих пай пайщиков и возможно от вступивших в ПО новых пайщиков. Параллельно одни пайщики сберегают пай в ПО, другие пайщики используют сбереженные паевые средства в качестве кооперативного кредита для приобретения жилья, а те пайщики, которые уже приобрели жилье в собственность, погашают свой долг перед ПО...В отличие от коммерческого банка, в стоимости денег которого всегда есть ключевая ставка Банка России, стоимость денег ППО избавлена от такой составляющей и равна сумме целевых членских взносов, которые идут на воспроизводство ППО (оплата труда, аренды, рекламы, закупка оргтехники и расходных материалов, распространение информации, минимальные налоги и сборы — на оплату труда).

# Личный кабинет пайщика



## Личная страница пайщика

### Макроинформация

Рублевый остаток Паевого фонда:  руб.  
Минимальные паевые взносы:  руб.  
Внесено в членские программы:  руб.  
Куплено квартир:  руб.  
Куплено метров:  м<sup>2</sup>  
Кому купили:

руб.  
 руб.  
 руб.  
 руб.  
 руб.  
 руб.

### Микроинформация

Общая информация PIN <input type="text"/>			
Очередь	Машиноместо в Москве		
Рынок	Первичный рынок	Вступительный паевый	<input type="text"/> м <sup>2</sup>
Дата оформления участия в ЧП		Курс метра	₽
Членский - оформление, подбор	единовременно-4%	Время рассрочки:	40 мес.
Денежная поддержка	за счет средств Паевого Фонда ПО	Ежемесячный паевый	м <sup>2</sup>
Менеджер	Колосова Татьяна Тимофеевна	Суммарный платеж	₽ <input type="text"/>
Баланс метры	м <sup>2</sup>	Баланс рубли	₽

Блокчейн

Квитанция

1. Микро информация
2. Макро информация
3. Блокчейн
4. Квитанция на оплату

# КООПЕРАТИВНЫЙ БЛОКЧЕЙН



*Блокчейн (англ. blockchain или block chain) — выстроенная по определённым правилам непрерывная последовательная цепочка блоков, содержащих информацию.*

Под блоком будем понимать финансовую операцию пайщика представленную в виде текстовой строки следующего формата:

(КОНТРОЛЬНАЯ СУММА ПРЕДЫДУЩЕГО БЛОКА) ПРОБЕЛ ПИН ПРОБЕЛ (НОМЕР ПАЙЩИКА В СИСТЕМЕ)  
ПРОБЕЛ (ДАТА ФИКСРОВАННОГО ФОРМАТА) ПРОБЕЛ (+\ - ТИП ОПЕРАЦИИ ПРИХОД ИЛИ РАСХОД) ПРОБЕЛ  
(СУММА В РУБЛЯХ)

Под контрольной суммой понимаем однонаправленную функцию SHA256. Упрощенное представление блока как строки позволяет производить самостоятельную сверку операций с помощью стороннего онлайн калькулятора, например <http://www.xorbin.com/tools/sha256-hash-calculator>



# АЛГОРИТМ РАСЧЕТА БЛОКЧЕЙНА

Первый блок

ПИН 0000001 12.06.2017 +1000.00

Chain  
Связь

SHA 256 (ПИН 0000001 12.06.2017 +1000.00) = 56b610e1bd0c2a13647aadcdcd557eef3f92ccfac855eeaea0a0d32057612d5d

56b610e1bd0c2a13647aadcdcd557eef3f92ccfac855eeaea0a0d32057612d5d ПИН 0000002 13.06.2017 +1000.00

SHA 256 (56b610e1bd0c2a13647aadcdcd557eef3f92ccfac855eeaea0a0d32057612d5d ПИН 0000002 13.06.2017 +1000.00) = 40e5320b708a436f5e3603dc4d1fba021822bd3e63f55ee4b19da7a53d6aba2d

40e5320b708a436f5e3603dc4d1fba021822bd3e63f55ee4b19da7a53d6aba2d ПИН 0000001 13.06.2017 +10000.00

SHA 256 (40e5320b708a436f5e3603dc4d1fba021822bd3e63f55ee4b19da7a53d6aba2d ПИН 0000001 13.06.2017 +10000.00) =  
E75a17bdf558c5af2d0b1f0a6d43d0f3337785fc6e457cbde1bb2ecbf66a3241

**Результат подсчета контрольной суммы  
предыдущего блока добавляется к началу  
следующего**

# ПРЕИМУЩЕСТВА КООПЕРАТИВНОГО БЛОКЧЕЙНА



- 1) Блокчейн - выстроенный в хронологическом порядке набор операций-блоков, следовательно правильность макро и микро информации (Остаток паевого фонда, список покупок, индивидуальные платежи пайщика) можно проверить самостоятельно.
- 2) Все финансовые операции открыты но обезличены (указан только ПИН)
- 3) Содержимое каждого блока четко формализовано, а значит исключена возможность двоякого толкования.
- 4) Для расчета контрольной суммы блока используется общепринятый алгоритм SHA256, а значит для расчета каждого блока можно воспользоваться любым сторонним онлайн калькулятором.
- 5) Неизменность контрольной суммы гарантия того что операция не изменялась. Изменение хотя бы одного символа в блоке приводит к полному изменению контрольной суммы.
- 6) Наличие в блоке контрольной суммы предыдущего блока гарантирует правильную последовательность операций а также что все предыдущие операции также не изменялись. Это упрощает сверку платежей.

# Специфика потребительских обществ МАИФ



Особенностями потребительских приобретательских обществ, созданных при участии и под контролем МАИФ (ППО) являются:

- 1) нормативной основой для создания и деятельности ППО является Федеральный Проект МАИФ «Возродим сильную Россию кооперативами»; организационной основой — целевые членские жилищные безнакопительные и накопительные программы;
- 2) полное соответствие заявленной уставной деятельности ППО требованиям действующего законодательства Российской Федерации;
- 3) использование ППО охраняемого авторским правом правового и технологического обеспечения уставной деятельности ППО при реализации ими целевых членских жилищных программ;
- 4) использование ППО запатентованного в официальном порядке программного обеспечения уставной деятельности ППО при реализации ими целевых членских программ; программное обеспечение создавалось годами упорного труда специалистов МАИФ, апробировалось на практике в ряде некоммерческих организаций; при создании программного обеспечения учитывался опыт немецких и австрийских строительных сберегательных касс; программное обеспечение позволяет ППО надлежащим образом исполнять свои обязательства перед своими пайщиками, осуществлять постоянный эффективный мониторинг своей ликвидности.

# Защита прав пайщиков потребительских обществ МАИФ



Потребительские общества, созданные при участии и под контролем МАИФ, а также успешно прошедшие добровольную аттестацию в Экспертном Совете МАИФ, состоят в Негосударственном Реестре надежных строительно-сберегательных кооперативов. Доказательством принадлежности организации к Федеральному Проекту «Возродим сильную Россию кооперативами» и состоянию в Негосударственном Реестре надежных строительно-сберегательных кооперативов является Свидетельство об участии в Федеральном Проекте. Любой желающий может проверить, является ли потребительский кооператив, реализующий накопительную схему приобретения жилья, участником Федерального Проекта «Возродим сильную Россию кооперативами», введя наименование кооператива в строку поиска Негосударственного Реестра надежных строительно-сберегательных кооперативов.

МАИФ ежегодно проводит мониторинг деятельности потребительских обществ, состоящих в Негосударственном Реестре надежных строительно-сберегательных кооперативов. МАИФ гарантирует безопасность и надежность приобретения жилья с помощью потребительских обществ, состоящих в Негосударственном Реестре надежных строительно-сберегательных кооперативов.

В МАИФ работает горячая линия по приему жалоб и заявлений в отношении деятельности потребительских обществ, состоящих в Негосударственном Реестре надежных строительно-сберегательных кооперативов. Секретариат МАИФ принимает информацию по телефону: 8-800-777-42-27 или по E-mail: [derzhava@d925.ru](mailto:derzhava@d925.ru) <mailto:maif@d925.ru>.

# Свидетельства



Международная Ассоциация фондов  
жилищного строительства и ипотечного кредитования

Федеральный Проект МАИФ «Возродим сильную Россию кооперативами»  
Негосударственный Реестр надежных строительно-сберегательных кооперативов

 Свидетельство  
№ \_\_\_\_\_ 

Настоящим Свидетельством подтверждается, что потребительское общество действующее в форме потребительского кооператива (г. \_\_\_\_\_), ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ является участником Федерального Проекта МАИФ «Возродим сильную Россию кооперативами», создано по методике МАИФ, его деятельность контролируется МАИФ.

Первый вице-президент международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования  
Член Экспертного совета Правительства РФ, Член Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ РФ,

 \_\_\_\_\_ Валерий Семенович Казейкин  
Руководитель Проекта, Вице-Президент МАИФ, действительный член МАИФ, доктор юридических наук,

\_\_\_\_\_ Алексей Викторович Швалев

Москва, Белорусская  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
Серия ФП/С/201\_\_

Международная Ассоциация фондов  
жилищного строительства и ипотечного кредитования

Национальный Переселенческий Проект «Твой дом – твое Отечество»  
Основной негосударственный Реестр

 Свидетельство  
№ \_\_\_\_\_ 

Настоящим Свидетельством подтверждается, что \_\_\_\_\_ (г. \_\_\_\_\_), ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ является участником Проекта в качестве \_\_\_\_\_.

Первый вице-президент международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования  
Член Экспертного совета Правительства РФ, Член Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ РФ,

 \_\_\_\_\_ Валерий Семенович Казейкин  
Руководитель Проекта, Вице-Президент МАИФ, действительный член МАИФ, доктор юридических наук,

\_\_\_\_\_ Алексей Викторович Швалев

Москва, Белорусская  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
Серия НПП/С/201\_\_

# Международная автоматизированная система управления Агентством недвижимости (DEAL)



Система автоматизирует все основные бизнес процессы Агентства недвижимости, а именно обеспечивает автоматический учет кадров, клиентов, звонков, заявок, договоров (как клиентских, так и хозяйственных), в том числе отслеживание исполнения обязательств по заключенным договорам (как со стороны Агентства, так и со стороны клиентов).

Характерной особенностью Программы является предопределенность последовательности операций, которые разделены на определенные обособленные группы («Документарные», «Финансовые»), по каждой операции предопределяется легальный логически обоснованный алгоритм выполнения (появления в списке доступных), логика возможности редактирования, возможности отмены, предусмотрена проверка всех входных параметров. Операции могут быть применимы к клиентам, договорам и обособленным подразделениям Агентства - филиалам. Предусмотрены разные уровни доступа применительно к разным должностям сотрудников в Агентстве.



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



Программа автоматизирует процесс переселения заинтересованных лиц (под которыми понимаются физические лица, обращающиеся к МАИПС, как граждане РФ, так и иностранные граждане и, возможно, лица без гражданства); позволяет самим заинтересованным лицам вводить исходные данные и получать первичные данные о предпочтительном месте будущего проживания заинтересованных лиц (включая данные об имеющемся жилье); позволяет региональным операторам МАИПС по договору с заинтересованными лицами получать точные данные о предпочтительном месте будущего проживания заинтересованных лиц и все необходимые данные о имеющемся жилье и условиях его приобретения; предоставляет возможность проведения одновременной продажи имеющегося у заинтересованных лиц и приобретения выбранного ими в будущем месте проживания жилья на наиболее выгодных условиях по существующим в РФ стандартам качества работы посреднических, страховых и оценочных организаций. Программа также позволяет всесторонне управлять уставной деятельностью потребительского общества, действующего в форме потребительского приобретательского (строительного сберегательного) кооператива - организации, осуществляющей накопительную схему приобретения и строительства жилья (оформлять правовые отношения организации и ее участников – пайщиков, возникающие на основании членства, вести учет обязательств пайщиков перед организацией и третьими лицами, вести учет обязательств организации перед пайщиками и третьими лицами, осуществлять мониторинг текущей и перспективной имущественной устойчивости организации, аккумулировать, распределять и контролировать целевое использование паевых и членских взносов, выявлять нарушения обязательств со стороны пайщиков, привлекать виновных пайщиков к имущественной ответственности перед организацией, обеспечивать обязательства пайщиков перед организацией и третьими лицами, завершать исполнение обязательств пайщиками и организацией надлежащим образом)



# Международная автоматизированная информационная система анализа рынка недвижимости



Программа позволяет автоматизировать процессы ввода и обработки информации в целях получения оптимальных вариантов выбора жилой недвижимости для переселенцев. Для этого Программа осуществляет сбор информации о жилой недвижимости выставленной на продажу в открытых источниках сети Интернет. Программа использует геоинформационную систему Google для первичной обработки адреса и визуализации объектов. Программа содержит экспертную подсистему определения дубликатов предложений рынка недвижимости, определяет время экспозиции объекта и ведет историю изменения цены. Программа позволяет предварительно оценить объект недвижимости, сопоставить заявленную продавцом цену с рыночной ценой объекта недвижимости и предоставляет обоснование расчета. Программа также позволяет региональным Операторам размещать в базе данных Программы имеющиеся у региональных Операторов предложения по объектам недвижимости. Программа позволяет непрерывно актуализировать и выводить из постоянно растущей базы данных предложения с учетом индивидуальных требований клиентов. Программа обладает функциями импорта, экспорта и конвертации xml выгрузок в различных форматах. Программа графически отображает динамику изменения средней цены квадратного метра в зависимости от множества критериев. Все возможности программы могут быть задействованы на любом онлайн ресурсе благодаря интерфейсу прикладного программирования (API)



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



Программа автоматизирует процесс переселения заинтересованных лиц (под которыми понимаются физические лица, обращающиеся к МАИПС, как граждане РФ, так и иностранные граждане и, возможно, лица без гражданства); позволяет всесторонне управлять уставной деятельностью потребительского общества - организации, осуществляющей кредитную схему приобретения жилья в форме потребительского кооператива (оформлять правовые отношения организации и ее участников – пайщиков, возникающие на основании членства, вести учет обязательств пайщиков перед организацией и третьими лицами, вести учет обязательств организации перед пайщиками и третьими лицами, осуществлять мониторинг текущей и перспективной имущественной устойчивости организации, аккумулировать, распределять и контролировать целевое использование паевых и членских взносов, выявлять нарушения обязательств со стороны пайщиков, привлекать виновных пайщиков к имущественной ответственности перед организацией, обеспечивать обязательства пайщиков перед организацией и третьими лицами, завершать исполнение обязательств пайщиками и организацией надлежащим образом). Программа позволяет всесторонне управлять уставной деятельностью потребительского общества - организации, осуществляющей кредитную схему приобретения жилья на условиях длительной рассрочки в форме потребительского торгового (обменного) кооператива (оформлять правовые отношения организации и ее участников – пайщиков, возникающие на основании членства, вести учет обязательств пайщиков перед организацией и третьими лицами, вести учет обязательств организации перед пайщиками и третьими лицами, осуществлять оценку паев вносимых в паевой фонд в неденежной форме, мониторинг изменения их кадастровой стоимости, аккумулировать, распределять и контролировать целевое использование паевых и членских взносов, вести учет и контроль за надлежащей оплатой пайщиками налогов, сборов и иных платежей, связанных с эксплуатацией полученных в пользование от кооператива паев, выявлять нарушения обязательств со стороны пайщиков, привлекать виновных пайщиков к имущественной ответственности перед организацией, обеспечивать обязательства пайщиков перед организацией и третьими лицами, завершать исполнение обязательств пайщиками и организацией надлежащим образом).





## Универсальный Модуль «Гармония» обеспечивает функционирование программы для ЭВМ.



Предоставляет базовый набор функций для работы международной автоматизированной информационной системы анализа рынка недвижимости, международной автоматизированной информационно-поисковой системы (МАИПС) переселения, с использованием накопительных схем приобретения и строительства жилья, международной автоматизированной системы управления Агентством недвижимости (DEAL) и международной автоматизированной информационно-поисковой системы (МАИПС) переселения, с использованием кооперативных схем приобретения жилья в кредит.

Программа предоставляет универсальный инструмент взаимодействия с любой популярной СУБД, реализует функции авторизации, запуск задач по расписанию, отправку уведомлений на e-mail, обработку HTTP запросов, проверку входящих параметров форм, реализует MVC модель (отделение логики от представления).

Язык программирования: JAVA



# 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 08 октября 2016 г.

Некоммерческое партнерство «Международная Ассоциация Финансирования Жилища 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 Президанта РГР **Деменик Татьяны Юрьевны**, действующего на основании Устава, именуемое далее «РГР», и «Национальная ассоциация «Союз Жилищных накопительных кооперативов», в лице Президанта **Ербиной Сергея Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое далее «НАС ЖИКО» вместе далее именуемые «Стороны», руководствуясь стремлением к предоставлению высококачественной профессиональной посреднической услуги в сфере недвижимости и внедрению в жизнь накопительных схем приобретения жилья, составили и подписали настоящий Меморандум в следующем:

1. Стороны обязуются содействовать со стороны гражданского общества в деле реализации поручения Президента РФ от 11.06.2016г. № Пр-1138ГС (Пункт 6) и 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 внесения изменений в законодательство РФ, а Полномочиям 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. Мери 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 выданых 700 тысячами заемщиков составил 1 триллион 147 миллиардов рублей, при этом только каждый третий заемщик успешно прошел **визитный этап** и оценку платежеспособности. Остальные граждане (2 из 3), желая начать свой 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. В итоге же по данным АИЖК за последние пять лет российские банки выдали гражданам больше 4 миллиардов ипотечных кредитов на общую сумму около 7 триллионов рублей, при этом банки отказали в выдаче ипотечки 13 миллионам человек. При усредненной величине ипотечного кредита 1,75 млн рублей и при условии 30% первого взноса кредита для приобретения квартиры в этот платежный период составил 2,27 млн рублей. Таким образом, потенциальный оговоренный спрос со стороны 13 млн. семей, не прошедших процедуру **визитного этапа** составил 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 в

правительственной практике в области **рыночной** 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) реализуемых в своей деятельности накопительных схем приобретения и строительства жилья, применению видов 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 включению представителей Сторон в рабочую группу по совершенствованию правового регулирования деятельности жилищных накопительных кооперативов возглавляемую заместителем Министра строительства и ЖКХ РФ **О.И. Епифанов**.

4. В целях масштабного и планомерного 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, объединившей более 140 региональных и отраслевых организаций операторов рынка жилищного строительства, ипотечного кредитования и накопительных схем приобретения жилья, разработать механизмы правового, организационного и программного обеспечения деятельности накопительных схем приобретения жилья на кооперативной основе, предоставить необходимые материалы и оказывать поддержку в создании и деятельности тем кооперативным организациям, которые будут создаваться совместно с «РГР» и «НАС ЖИКО» в соответствии с настоящим Меморандумом.

4.2. «РГР», являясь национальной организацией профессиональных участников рынка недвижимости, объединившей 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 потребительского кооператива, реализующих накопительные схемы приобретения и строительства жилья.

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

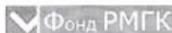
5. Созданные в соответствии с настоящим Меморандумом потребительские кооперативы, реализующие рекомендованные накопительные схемы приобретения и строительства жилья, будут являться МАИФ в установленном порядке в составе Национального Проекта «Мой Дом – твоё Отчество», разработанного в рамках Национального проекта «Мой Дом» и трудовой митрации сопотребителей 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 **рыночных** услуг в сфере недвижимости и развития кооперативных накопительных схем приобретения и строительства жилья гражданам 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	Президент РГР	Президент Союза ЖИКО
В.С. Казейкин	Т.Ю. Деменик	С.А. Ербиной

# ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И РАЗВИТИЮ НАКОПИТЕЛЬНЫХ СХЕМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ЧЕРЕЗ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КООПЕРАТИВЫ



## ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И РАЗВИТИЮ НАКОПИТЕЛЬНЫХ СХЕМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ЧЕРЕЗ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КООПЕРАТИВЫ

г. Санкт-Петербург

«03» ноября 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», «Фонд Развития Механизмов Гражданского Контроля», в лице Генерального директора Кошверской Марины Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое далее «Фонд РМГК» и Генерального директора ООО «БЖР» Корникова Романа Маратовича, действующего на основании Устава, именуемое далее «БЖР», вместе далее именуемые «Стороны», руководствуясь стремлением к повышению прозрачности и эффективности рынка жилищного строительства, минимизации рисков нарушений прав приобретателей жилой недвижимости, увеличения доли строящихся объектов жилой недвижимости, реализуемых в соответствии с 214-ФЗ и законом «Об ипотеке», внедрению накопительных схем приобретения жилья, подписали настоящее Генеральное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны обязуются содействовать со стороны гражданского общества реализации поручения Президента РФ от 11.06.2016г. № Пр-1138 ГС, по которому Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ поручено принять комплекс мер, направленных на: повышение уровня защиты прав граждан участников долевого строительства, а также обеспечение прозрачности деятельности застройщиков (Пункт 1 г) и обеспечение развития различных форм кооперации для строительства жилья (Пункт 6 в), а Полномочным представителям Президента РФ в федеральных округах обеспечить контроль исполнения поручений (Пункт 8). Стороны констатируют, что все их проекты реализуются в рамках Программы партии «Единая Россия» по развитию жилищного строительства «Свой дом».

2. Стороны признают актуальность увеличения доли строящихся в соответствии с 214-ФЗ и ипотечным кредитованием объектов жилой недвижимости, а также необходимость развития накопительных схем приобретения жилья на кооперативной основе как внебюджетного инвестиционного механизма, позволяющего улучшить жилищные условия гражданам, не имеющим возможность получить ипотечный кредит. По данным Росстата из введенных в 2015 году в эксплуатацию 1169 тыс. квартир общей площадью 83,8 млн.кв.метров, 420 тысяч квартир или 36% было приобретено по договорам долевого участия с ипотекой.

3. По данным АИЖК в 2015 году объем ипотечных кредитов в России (выданный 700 тысячам заемщиков) составил 1 триллион 147 миллиардов рублей, при этом только каждый третий заемщик успешно прошел андеррайтинг. 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 стоимости приобретаемой квартиры в этот пятилетний период 2,27 млн рублей потенциальный отложенный спрос со стороны 13 млн. семей составил 30 триллионов рублей.

4. За последние 5 лет объем вкладов населения вырос до 23,2 трлн. рублей, только в Сбербанке объем вкладов населения за 2015 год вырос на 27,5% до 10,9 трлн. руб. Кроме того, по разным данным, на руках у населения скопилось от 3,8 до 7,6 трлн. рублей наличных денег. Эти факты свидетельствуют о необходимости развития дополнительно к долевого участию и ипотечному кредитованию накопительных схем приобретения жилья на базе потребительской кооперации.

5. В целях содействия добросовестной конкуренции на рынке строящегося жилья, повышения защищенности граждан в вопросах приобретения жилья на первичном рынке, обобщения данных о надежных строительных компаниях развития долевого строительства и накопительных схем приобретения жилья на кооперативной основе, Стороны обязуются предпринять действия по договорному объединению усилий застройщиков и потребительских кооперативов, реализующих накопительные схемы приобретения жилья и оказанию поддержки таким объединениям по правовому, организационному и программному направлениям.

6. Объединенные на договорной основе в соответствии с настоящим Меморандумом застройщики и потребительские кооперативы будут включаться МАИФ и Фондом РМГК в участники Национального переселенческого Проекта «Твой Дом – твое Отечество», реализуемого МАИФ в целях содействию переселению и трудовой миграции с использованием долевого строительства, ипотечного кредитования и накопительных схем для приобретения а также аренды жилья.

7. Стороны обязуются содействовать популяризации и пропаганде предоставления качественных работ и услуг в связи с заключенными договорами долевого участия и развития кооперативных накопительных схем приобретения гражданами России путем проведения форумов, конференций и выставок, а также размещения информации на своих сайтах.

8. Настоящее Генеральное Соглашение не является договором о совместной деятельности, составлено на русском языке в трехэкземплярах, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.





# Контакты

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

**ППО при помощи МАИФ уже созданы в Москве, Пскове, Севастополе, Симферополе, Хабаровске, в стадии создания в Ростове-на-Дону, Костроме, Ярославле, Иванове, Владимире.**

**Контакты: Москва, 1-я ул. Ямского Поля, д. 9/13,**

**Деловой центр "Ямское поле"**

**derzhava@d925.ru**

**ptknpo@ptknpo.ru**

**www.ptknpo.ru, www.d925.ru**

**8 (800) 777-42-27**

**8 (495) 925-88-25**





Группа компаний «Служба 925»



**Потребительский приобретательский кооператив  
«Потребительское общество «Державное»**



**Потребительский торговый кооператив  
«Новое потребительское общество»**

**Национальный  
Переселенческий Проект  
внутренняя-миграция.рф**