



ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «РАЗВИТИЕ ИПОТЕКИ В РОССИИ»

«Законодательные инициативы в области жилищного строительства»

**Н.Б. Косарева
Президент Фонда «Институт экономики города»**

25 ноября 2010





Основные цели развития новых форм организации жилищного строительства



- Создание стимулов для ограничения роста цен на рынке жилья
- Обеспечение баланса спроса и предложения жилья (минимизация рыночного риска непроджи построенного жилья)
- Формирование и внедрение стандартов и технологий строительства жилья экономического класса
- Стимулирование развития малоэтажного жилищного строительства
- Снижение рисков граждан, вкладывающих средства в жилищное строительство
- Обеспечение жильём очередников и других льготных категорий граждан





Проект Федерального закона
«О внесении изменений в
Градостроительный кодекс РФ и
отдельные законодательные акты РФ в
части создания условий для развития
строительства жилья экономического
класса»





Основной подход концепции строительства жилья экономического класса



Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (*Земельный кодекс РФ*)

Договор о развитии застроенной территории (*Градостроительный кодекс РФ*)

+

New!

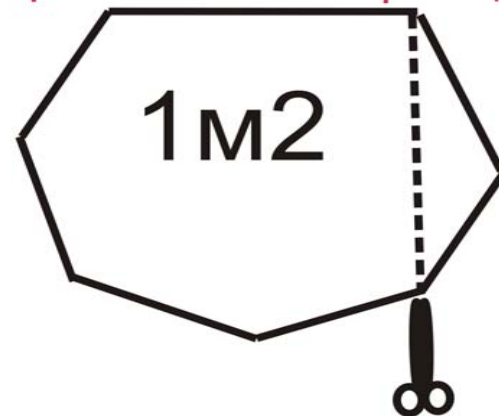
Договор о комплексном освоения территории в целях строительства жилья экономического класса

Договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса



Аукцион

Обременения застройщика



□ Предмет аукциона – стоимость 1 кв.м. жилья, за которую застройщик обязуется продать построенное жилье экономкласса или заключить договоры долевого участия в строительстве

- Обозначаются исходные условия аукциона:
 - ✓ начальная цена аукциона– устанавливается исходя из средней рыночной стоимости, определенная Минрегионразвития РФ
 - ✓ по выбору лица, с которым заключен договор, земельные участки для строительства предоставляется бесплатно в собственность или аренду (по выбору застройщика), размер арендной платы – в размере земельного налога (устанавливается муниципальными органами - не более 0,3 %)
 - ✓ требования Минрегиона к возводимым объектам жилья экономкласса (по качеству, архитектурным, планировочным решениям, по показателям теплоэффективности и ресурсосбережения)
 - ✓ распределение обязательств по строительству инфраструктуры на данном земельном участке и за его пределами (в целях подключения) – застройщик, муниципалитет, организация коммунального комплекса, другое лицо
 - ✓ другие условия конкурса, предусмотренные Договором
- Победитель аукциона предлагает минимальную цену и получает право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или право на заключение договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса



Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

Муниципалитет

- ✓ Утверждение проекта планировки территории
- ✓ Предоставляет без проведения торгов земельные участки
- ✓ Обеспечивает земельные участки до их границ необходимой инженерно-технической инфраструктурой (если предусмотрено условиями аукциона), в том числе по соглашению с организациями коммунального комплекса на условиях ГЧП
- ✓ Выкупает построенную застройщиком социальную инфраструктуру, иную инфраструктуру в границах земельного участка

Застройщик

- ✓ Жесткие требования к участникам аукциона
- ✓ Подготовка проекта планировки территории
- ✓ Разработка проектной документации строительства (если типовая проектная документация не предоставлена муниципалитетом)
- ✓ Строительство жилья экономического класса
- ✓ Строительство инженерно-технической, социальной инфраструктуры в границах земельного участка (если предусмотрено условиями аукциона)
- ✓ Обязательство заключить договора купли-продажи или договоры долевого участия по цене аукциона



Требования к участникам аукциона

- наличие опыта работы в качестве застройщика, генерального подрядчика или подрядчика в сфере жилищного строительства не менее 5 лет
- отсутствие признаков банкротства юрлица
- наличие по основному месту работы работников юридического лица, имеющих высшее или среднее экономическое, архитектурное, строительное профессиональное образование. При этом не менее чем пять работников должны иметь высшее профессиональное образование со стажем работы по специальности не менее 3 лет или не менее чем семь работников - среднее профессиональное образование, со стажем работы по специальности не менее чем пять лет
- лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа юрлица, а также главный бухгалтер не могут являться лицами: имеющими судимость; в отношении которых не истек срок административного наказания в виде дисквалификации; ранее занимавшими должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера организации или ранее являвшимися ИП, осуществлявшими деятельность в сфере строительства, у которых была *аннулирована (отозвана) лицензия*, или которые были *исключены из членов СРО* в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или которые были *признаны несостоятельными (банкротами)*, если прошло менее трех лет





Изменения в Кодекс об административных правонарушениях РФ



Установление штрафов за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по осуществлению строительства жилых помещений экономического класса и по заключению договоров купли-продажи и долевого участия в строительстве жилья экономического класса:

- для должностных лиц от 20 до 50 тыс.руб.
- для юридических – от 500 тыс. руб. до 1 млн.руб.



Антиспекулятивные меры



□ Покупателями жилья экономического класса могут быть:

✓ физические лица

✓ органы государственной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица, приобретающие жилые помещения в целях предоставления гражданам отдельных категорий, установленных законами и нормативно-правовыми актами

□ Изменения в Налоговый Кодекс РФ:

✓ право на налоговый вычет не предоставляется (НДФЛ от продажи и уступки прав требования жилья экономического класса будет составлять 13% от полной стоимости реализованного имущества)


□ Изменения в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

✓ установление особенностей государственного учета договоров и особенностей внесения записей в Единый государственный реестр прав в отношении земельных участков, на которых осуществляется строительство жилья экономического класса






**ОРГАНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛИЩНЫМИ
НЕКОММЕРЧЕСКИМИ
ОБЪЕДИНЕНИЯМИ ГРАЖДАН**



Основные направления снижения затрат и рисков граждан, вкладывающих средства в жилищное строительство через жилищные некоммерческие объединения граждан



- Исключение прибыли коммерческого застройщика
- Снижение затрат на приобретение земельного участка и наличие у граждан права собственности на земельный участок и строящееся жилье
- Участие граждан в принятии решений по строительству (общее собрание членов жилищного некоммерческого объединения)
- Коллективный выбор гражданами организаторов жилищного строительства и подрядных организаций и возможность их смены
- Барьеры для недобросовестных организаторов строительства (аккредитация администраторов на соответствие установленным законом требованиям)
- Запрет на требование возврата средств участникам (возврат средств через продажу пая в кооперативе)
- Содействие со стороны публичных органов власти



Организационно-правовые формы жилищных некоммерческих объединений граждан для жилищного строительства

	Многоквартирный дом	Малозэтажная жилищная застройка (индивидуальные жилые дома и жилые дома блокированного типа)
Открытый ЖСК (для строительства и управления; после выплаты пая жилое помещение <u>переходит в собственность</u> члена кооператива)	+	
Закрытый ЖСК (для строительства и управления; после выплаты пая жилое помещение <u>не переходит в собственность</u> члена кооператива)	+	
Открытый или закрытый жилищный кооператив (для приобретения, в т.ч. с целью реконструкции, и управления)	+	
Открытый или закрытый кооператив малозэтажного жилья (для строительства и управления)		+
Товарищество индивидуальных застройщиков (для приобретения земельного участка и управления малозэтажной жилищной застройкой; дом и земельный участок в собственности члена товарищества, общее имущество в общей долевой собственности членов товарищества)		+

Общие направления содействия органов публичной власти в организации деятельности жилищных некоммерческих объединений граждан – законодательные предложения

Орган публичной власти либо уполномоченная им организация (обязанность или право в зависимости от модели)

- формирование земельных участков
- опубликование перечней земельных участков
- предоставление земельных участков на льготных условиях
- предоставление типовой проектной документации на льготных условиях
- организация обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой, установление платы за подключение, возможно субсидирование затрат на инженерную инфраструктуру
- строительство социальной инфраструктуры
- содействие в привлечении подрядных организаций и организации строительства
- содействие в привлечении кредитов (займов) на строительство

МОДЕЛЬ 1:

Учреждение органами публичной власти закрытых кооперативов (очередники, региональные льготные категории – не менее 50%, другие граждане в установленной очередности)

МОДЕЛЬ 2:

Учреждение кооперативов и ТИЗ гражданами

МОДЕЛЬ 1: Порядок учреждения закрытого кооператива органом государственной (муниципальной) власти или от его лица уполномоченной им организацией

- **Приём заявлений граждан, формирование списка будущих членов кооператива в следующей очередности**
(НЕ МЕНЕЕ 50% ДОЛЖНЫ БЫТЬ ГРАЖДАНЕ – ОЧЕРЕДНИКИ И ДРУГИХ ЛЬГОТНЫХ КАТЕГОРИЙ):
 - 1) **ОЧЕРЕДНИКИ**, то есть нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на учете нуждающихся:
 - в муниципалитете - если учредитель муниципалитет
 - в муниципалитетах на территории субъекта РФ – если учредитель субъект РФ
 - в любых муниципалитетах, в том числе относящиеся к отдельным категориям граждан, обеспечение жильем которых относится к полномочиям РФ – если учредитель федеральный орган исполнительной власти
 - 2) **УСТАНОВЛЕННЫЕ ЛЬГОТНЫЕ КАТЕГОРИИ** нуждающихся в улучшении жилищных условий (устанавливаются законом субъекта - если учредитель субъект РФ или ОМСУ на территории такого субъекта РФ, решением Правительства - если учредитель федеральный орган исполнительной власти)
 - 3) **другие граждане**, нуждающиеся в улучшении жилищных условий
 - 4) **иные граждане**

Предоставление земельных участков жилищным некоммерческим объединениям граждан

В собственность
без торгов
(льготникам бесплатно,
остальным –
10% от кадастровой
стоимости)

Закрытые
кооперативы,
учрежденные
ОГВ или МСУ

В собственность
на закрытом
аукционе
(начальная цена –
10% от кадастровой
стоимости)

Закрытые
кооперативы

В собственность
или аренду
на открытом аукционе
(начальная цена –
рыночная оценка)

Кооператив

ТИЗ

Любые другие
лица

Передача полномочий исполнительных органов жилищных некоммерческих объединений граждан администраторам

Закрытые кооперативы, учрежденные ОГВ или ОМСУ

- ✓ Администраторы – коммерческие организации и индивидуальные предприниматели
- ✓ Обязательная передача полномочий на период строительства
- ✓ На период строительства передаются полномочия председателя правления и правления
- ✓ После завершения строительства передача полномочий в общем порядке

Остальные кооперативы и ТИЗ

- ✓ Администраторы – коммерческие и некоммерческие организации и индивидуальные предприниматели
- ✓ Добровольная передача полномочий
- ✓ Передаются полномочия председателя правления

Требования к организациям и индивидуальным предпринимателям, исполняющим полномочия исполнительных органов управления кооперативов и товариществ (администраторы)

- **Руководителями, бухгалтерами и ИП не могут быть лица:**
 - имеющие судимость за умышленные преступления
 - подвергнутые дисквалификации (не истек срок)
 - ранее занимавшие руководящие должности или были бухгалтерами в организациях в сфере строительства, у которых была аннулирована лицензия за нарушения лицензионных требований, которые были исключены из саморегулируемой организации или были признаны банкротами (в течение 3 лет)
- **Руководители и ИП – высшее образование и опыт работы не менее 5 лет**
- **Наличие в штате работника, имеющего профильное высшее образование (экономическое, строительное, юридическое) и опыт работы в строительстве не менее 2 лет или непрофильное высшее образование и опыт работы в строительстве не менее 3 лет**
- **Отсутствие задолженности по налогам в бюджеты свыше 25% балансовой стоимости активов**
- **Отсутствие признаков банкротства**

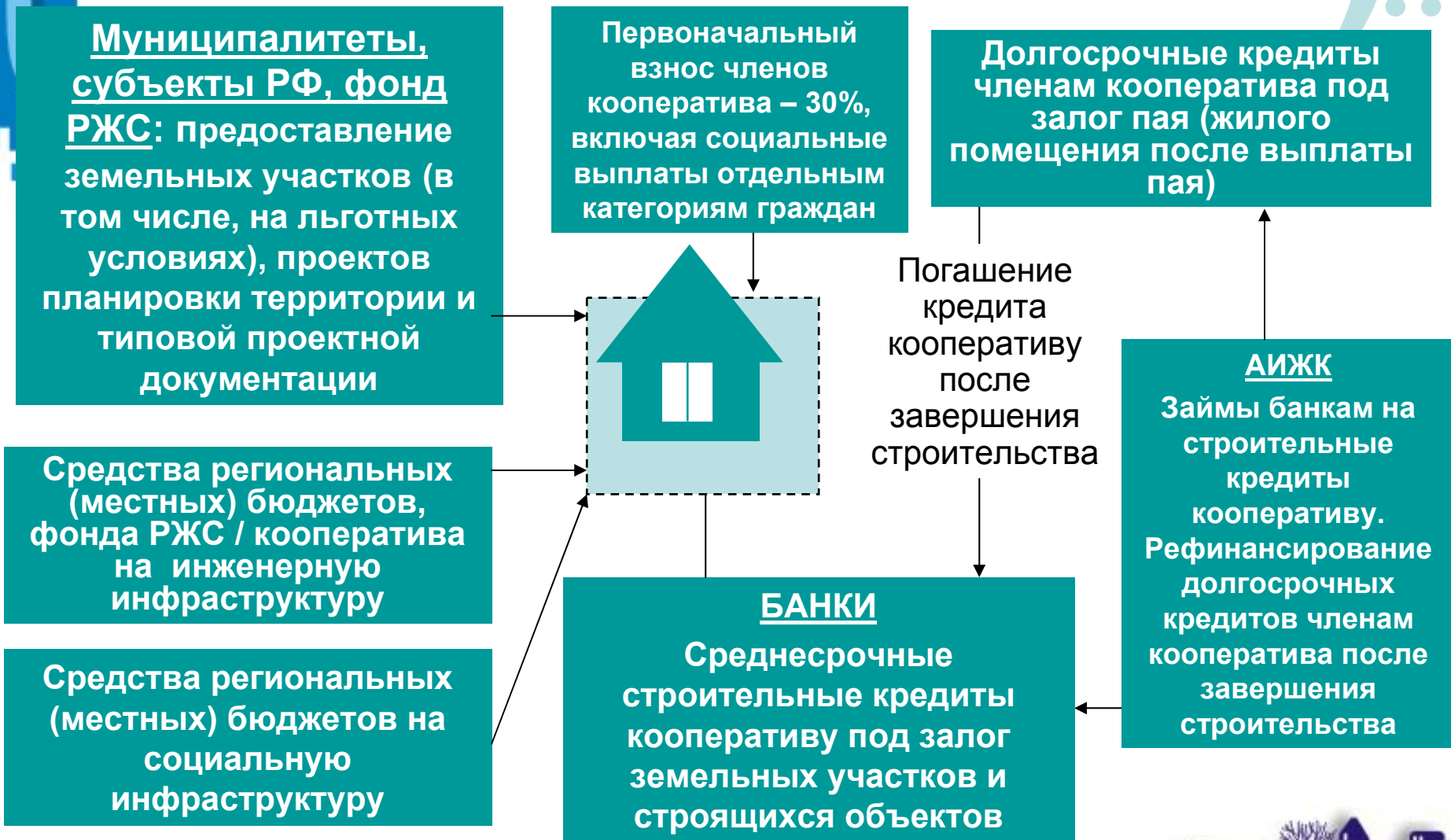
Аккредитация организаций и индивидуальных предпринимателей, исполняющих полномочия исполнительных органов управления кооперативов и товариществ (администраторы)

- Аккредитация проводится в порядке, установленном субъектом РФ
- Аккредитация проводится на основании заявления и документов, подтверждающих соответствие администратора установленных требований
- Информация об аккредитованных администраторах размещается на сайтах субъекта РФ и муниципалитетов
- После аккредитации в случае нарушения требований администратор обязан сообщить об этом в течение 10 дней
- Лишение аккредитации в случае несообщения о нарушениях требований в течение 10 дней или в случае нарушения хотя бы одного требования в течение 2 месяцев подряд
- Лишение администратора аккредитации является основанием для одностороннего отказа объединением граждан от исполнения договора на исполнение полномочий исполнительных органов управления на основании решения общего собрания членов кооператива
- Правительство РФ или уполномоченный Правительством РФ, федеральным органом исполнительной власти вправе издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении договоров об оказании услуг

Антиспекулятивные меры и защита прав членов жилищных некоммерческих объединений граждан

- Запрет на 10 лет на распоряжение земельными участками, предоставленными без торгов или на закрытых аукционах (кроме залога, обращения взыскания и ликвидации по решению суда)
- Запрет на преобразование закрытого кооператива в открытый в течение 10 лет после предоставления земельного участка без торгов или на закрытом аукционе
- Введение специальной платы при продаже пая до предоставления кооперативом жилого помещения очередниками, которые получили землю бесплатно в закрытых кооперативах, учрежденных публичными органами
- Запрет на продажу кооперативом земельных участков и (или) жилых помещений, предоставленных в пользование членам кооператива (за исключением залога и ликвидации)
- Решение о продаже земельных участков и (или) жилых помещений, принадлежащих кооперативу и не предоставленных в пользование членам кооператива, только общим собранием членов кооператива при принятии решения 100% голосов
- Ограничения на распоряжение ТИЗ земельными участками: после оплаты паевого взноса бесплатное предоставление земельных участков в собственность только гражданам – членам ТИЗ; продажи земельных участков юридическим лицам для строительства иных объектов, например, магазина
- Запрет на добровольную ликвидацию закрытых кооперативов, учрежденных публичными органами власти, после предоставления земельного участка
- Запрет на добровольную ликвидацию других кооперативов и ТИЗ – после приобретения земельного участка и до предоставления членам кооперативов в пользование земельных участков и (или) жилых помещений, ТИЗ – до передачи земельных участков членам ТИЗ
- Реорганизация и ликвидация кооператива – единогласное решение
- Членами кооперативов могут быть только граждане
- Учредителями ТИЗ и членами ТИЗ при его создании могут быть только граждане. Юридические лица могут вступить в ТИЗ только купив земельный участок для индивидуального жилищного строительства у гражданина - члена ТИЗ, или купив земельный участок у ТИЗ для иного строительства
- Граждане имеют право вступить в члены закрытого кооператива, учрежденного органами публичной власти, только один раз

Организация финансирования строительства жилья кооперативами (малоэтажное и многоэтажное строительство)



Организация финансирования строительства жилья товариществами индивидуальных застройщиков (малоэтажное строительство)

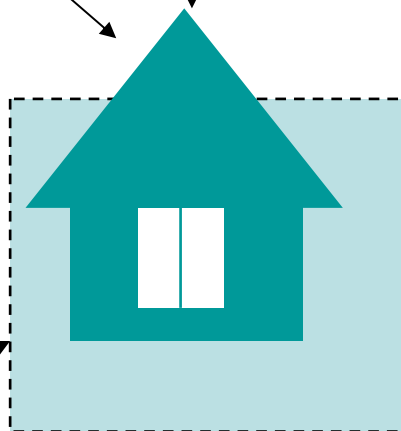
Муниципалитеты, субъекты РФ, фонд РЖС:
предоставление земельных участков, проектов планировки территории и типовой проектной документации

Первоначальный взнос членов ТИЗ – 30%, включая социальные выплаты отдельным категориям граждан

АИЖК
Займы банкам на кредитование строительства. Рефинансирование ипотечных кредитов после завершения строительства

Средства бюджетов (фонда РЖС) / граждан на инженерную инфраструктуру

Средства бюджетов на социальную инфраструктуру



БАНКИ
Долгосрочные кредиты членам ТИЗ под залог земельных участков и строящихся объектов (по завершении строительства – земельных участков и жилых домов)

