



Возможности использования специальных ипотечных программ ОАО "АИЖК» для обеспечения жильем молодых сотрудников Российской академии наук

Рыльский Александр Николаевич,
помощник вице-президента РАН по вопросам
инновационной деятельности, имущественных
отношений и жилищных программ, к.э.н.



В настоящее время нуждаются в улучшении жилищных условий около 7 тыс. молодых ученых и специалистов, работающих в учреждениях и организациях РАН и ее региональных отделений. Кроме того, ежегодное пополнение молодыми специалистами составляет в среднем 1.5 тыс. человек.

Анализ, проведенный совместно с ОАО «АИЖК», уровня доходов различных возрастных групп (особенно до 25 лет и 25-30 лет) показывает, что для приобретения нового жилья эконом-класса им требуются различные формы государственной поддержки.

Коэффициент доступности жилья (количество лет, в течение которых семья может накопить на квартиру откладывая все получаемые денежные доходы на её приобретение) для молодых ученых РАН значительно выше средне-российского и составляет от 6-18 лет.

Расчет максимальной суммы кредита, тыс. руб. ставка 11%- фиксированная

Возраст заемщика на момент получения кредита	Аннуитетный платеж	Растущий платеж за счет собственных средств	Субсидия ФЦП Жилище. из расчета 2 чел.	Стоимость жилья
20 лет	380	1058	450	1508
30 лет	900	1400	600	2000
35 лет	1000	1600	800	2400

Одним из важнейших направлений работы становится содействие в строительстве или приобретении жилья сотрудниками РАН с использованием возможностей ипотечного кредитования и жилищной кооперации.



Привлечение в рамках существующего законодательства профессиональных управляющих компаний для управления ЖСК позволит части сотрудников РАН приобретать кооперативное жилье в рассрочку, а другим снимать в наем кооперативное жилье, находящееся в ведении управляющих компаний.



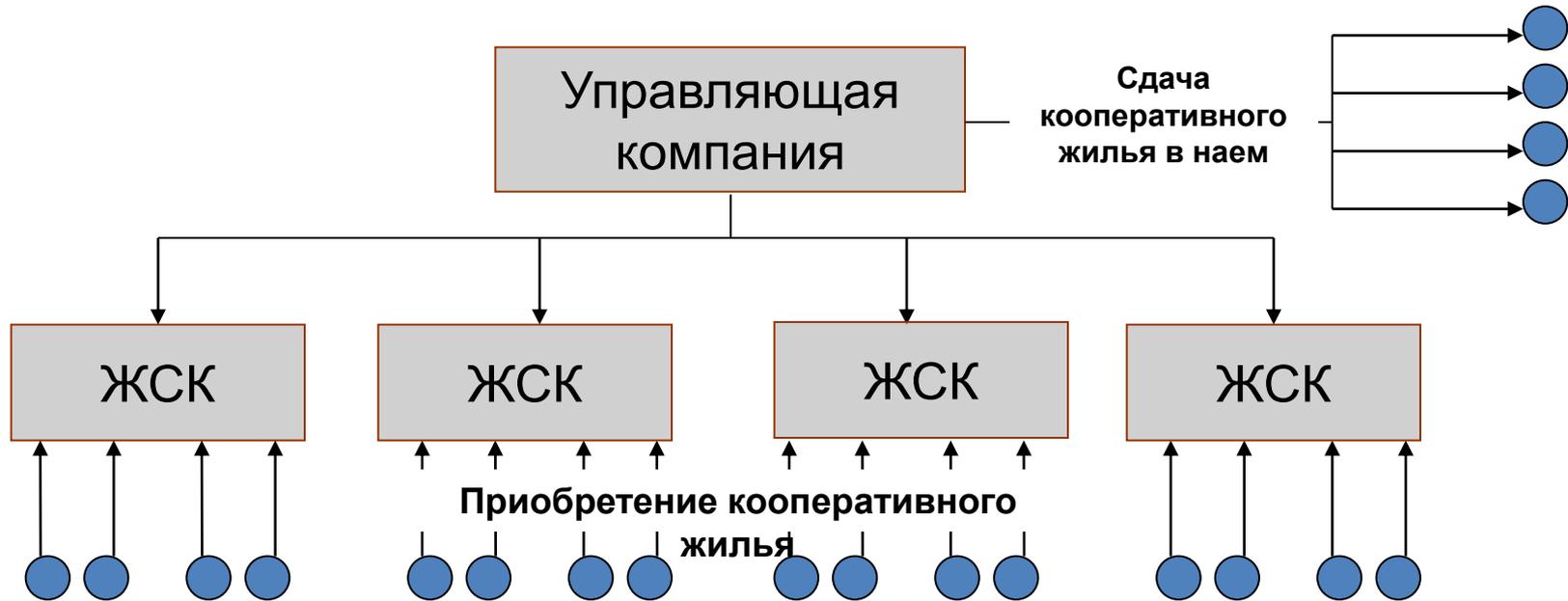
Для создания фонда арендного жилья можно использовать специальный ипотечный кредит, который предоставляется организации-работодателю для приобретения жилья и его последующей сдачи в наем.

Предлагаемая схема реализации жилищной программы в отделениях РАН через ЖСК

Наем управляющей компании позволит закрепить функции управления кооперативом в сфере договорных отношений и поставить эти отношения в зависимость от выполнения обязательств всех задействованных сторон.



Научные сотрудники, снимающие в наем кооперативное жилье находящееся в ведении УК



Научные сотрудники приобретающие кооперативное жилье в рассрочку

ЖСК - как системный жилищный проект



1. Подготовка инфраструктуры
2. Получение земельного участка с инфраструктурой
3. Проектирование и строительство
4. Ввод в эксплуатацию и подключение к сетям
5. Получение энергоресурсов, управление и содержание жилищного фонда
6. Капитальный ремонт
7. Возобновление цикла



- + Создание устойчивой модели ЖСК
- + Разработка схем кредитования с АИЖК
- + Разработка схем взаимодействия с ФРЖС

Согласно протоколу заседания Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства, РАН должна подготовить предложения о количестве и площади необходимых земельных участков для формирования ЖСК, а Фонд «РЖС» внести соответствующие изменения в законодательство, позволяющие безвозмездно передавать участки жилищным кооперативам, сформированным из сотрудников РАН, преимущественно молодых ученых.

ПРОТОКОЛ

заседания Правительственной комиссии по развитию
жилищного строительства

Москва

от 30 сентября 2010 г. № 20

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

председатель Правительственной комиссии,
Первый заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации
И.И.ШУВАЛОВ

3. Российской академии наук представить в Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства предложения о количестве и площади земельных участков, которые могут быть образованы из земельного участка, указанного в пункте 1, в целях их безвозмездной передачи жилищным кооперативам, образованным из сотрудников Российской академии наук, в том числе молодых ученых, в соответствии со списками и критериями, утвержденными президиумом Российской академии наук.

4. Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства (А.А.Браверману) в случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации в части регулирования порядка и условий безвозмездной передачи земельных участков Фонда жилищным кооперативам граждан обеспечить на основании представленных в соответствии с пунктом 3 предложений предоставление земельных участков указанным жилищным кооперативам.



Начиная с 2011 года Сибирское отделение РАН предполагает организовать строительство близ верхней зоны Новосибирского Академгородка около 900 коттеджей и таунхаусов в рамках жилищно-строительного кооператива, организованного по профессиональному признаку.





Реализация такого проекта невозможна без совместной разработки методологии и проработки проекта как со стороны Минрегионразвития России, ОАО «АИЖК» и Фонда «РЖС», которые должны выработать предложения о реализации схемы ЖСК, так и со стороны Российской академии наук, Сибирского отделения РАН, Совета молодых ученых РАН и Совета научной молодежи СО РАН, которым необходимо организовать ЖСК и обеспечить строительство жилья.



Разработка схем кредитования с ОАО «АИЖК»

Стратегией развития ипотечного кредитования до 2030 года предусмотрено, что региональные операторы должны освоить специализацию по следующим направлениям деятельности:

- участие в развитии рынка найма жилья
- участие в организации кооперативов (объединений граждан) для строительства и приобретения жилья



В рамках модельного проекта ЖСК СО РАН предлагаем АИЖК совместно отработать следующие направления деятельности:

1. Ипотечное кредитование членов ЖСК на внесение полного паевого взноса. Такая схема опробована в некоторых регионах.
2. Разработка продукта по аналогии с программой «Стимул» для фондирования средств под управляющую компанию, которая будет играть роль гаранта сбыта.

Перспективы деятельности в сфере жилищно-строительной кооперации

Развитие механизмов кредитования ЖСК – это выход на новый уровень платежеспособного спроса членов ЖСК, который при софинансировании от работодателей и участии Фонда «РЖС» в подготовке инфраструктуры обеспечивает многократное увеличение объемов кредитования.



В 2010 г. по программе «Стимул» ОАО «АИЖК» заключено 110 соглашений на общую сумму 29 млрд. рублей. Проведенная работа позволит построить порядка 1,4 млн. кв. м.

По оценкам платежеспособного спроса домохозяйств РФ на кооперативное жилье проведенного Фондом «РЖС», совокупный платежеспособный спрос домохозяйств на кооперативное жилье составляет от 1,5 млн. домохозяйств до 4,7 млн. домохозяйств, что оценивается от 102 млн. кв. м. до 313 млн. кв. м.

Предложения по созданию единой системы взаимодействия при реализации системных жилищных проектов строительства кооперативного жилья



Российская академия наук считает целесообразным предложить в рамках подписанного соглашения между Минрегионом России, ОАО «АИЖК» и СО РАН организовать подготовку конкретных мероприятий по реализации модельного проекта в Новосибирском Академгородке и предусмотреть финансирование их разработки.

Взаимодействие специалистов в рамках рабочей группы позволит в короткие сроки выйти на общие векторы развития модельного системного проекта ЖСК и обеспечит его успешное внедрение.



Предлагаемая модельная схема региональной программы развития ЖСК

