

Жилищно-строительные кооперативы



АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ



Общая информация

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) - добровольное объединение граждан, созданное для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

Создание и деятельность ЖСК, которым единым институтом развития в жилищной сфере (ЕИРЖС) могут быть переданы в безвозмездное пользование земельные участки, регулируется федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Решение об организации ЖСК принимается собранием учредителей, на котором также утверждается устав ЖСК, соответствующий типовой форме, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 06.06.2012 № 558. В уставе определяется порядок формирования имущества кооператива, приема в члены кооператива и исключение из членства, порядок проведения общих собраний кооператива, компетенция правления, ревизии, порядок выплаты стоимости паев в случае выхода из состава кооператива.

Количество участников ЖСК должно составлять не менее пяти, но не более, чем квартир в строящемся доме / индивидуальных жилых домов.

В ЖСК могут вступать граждане, соответствующие критериям, установленным федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ, а также относящиеся к категориям, перечень которых утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 09.02.2012 № 108. В число таких граждан входят:

- ✓ молодые ученые;
- ✓ граждане, имеющие трех и более детей;
- ✓ граждане, являющиеся родителями в молодых семьях;
- ✓ научные и инженерно-технические работники государственных академий наук, государственных научных центров и научных организаций;
- ✓ военнослужащие;
- ✓ научно-педагогические работники высших учебных заведений;
- ✓ работники общеобразовательных учреждений, а также учреждений здравоохранения и культуры;
- ✓ работники организаций оборонно-промышленного комплекса;
- ✓ федеральные государственные гражданские служащие и работники федеральных государственных органов.

При этом один член ЖСК вправе владеть одним паем, что соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения.

Преимущества участия в ЖСК

Стоимость жилья значительно ниже рыночной (от 20 %)

- ✓ Получение бесплатного земельного участка и, как следствие, экономия существенных средств, которые обычно тратятся на аренду или покупку земли.
- ✓ Самостоятельный контроль за расходами на проектные работы и строительство позволяет избегать необоснованных затрат.

Исключение риска появления «обманутых дольщиков»

- ✓ Ведение реестра членов кооператива самостоятельно ЖСК под контролем организации - работодателя.
- ✓ Запрет на добровольную ликвидацию кооператива до даты передачи жилья в собственность всех его членов.

Строительство качественного жилья надежным застройщиком

- ✓ Требования к подрядчикам и техническим заказчикам, привлекаемым ЖСК, установленные федеральным законодательством, позволяют обеспечить привлечение организаций, имеющих опыт аналогичных работ и положительно зарекомендовавших себя на рынке услуг.

Примерный порядок действий для организации ЖСК

- **Обращение в АИЖК с информацией о намерении создания ЖСК и предоставлением первичных сведений (тип застройки, примерное количество членов кооператива, информация о земельном участке, планируемом к передаче ЖСК и т.д.).**
- **Формирование списков граждан из числа граждан, имеющих право на вступление в ЖСК, создаваемые в рамках Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ.**
- **Направление в АИЖК ходатайства о предоставлении земельного участка.**
- **Вовлечение земельного участка для целей дальнейшей передачи кооперативу.**
- **Создание и регистрация ЖСК.**
- **Предоставление в АИЖК заявления о передаче в безвозмездное пользование земельного участка.**
- **Принятие Правлением АИЖК решения о передаче земельного участка кооперативу.**
- **Заключение договора безвозмездного пользования земельным участком.**
- **Строительство многоквартирных домов, домов блокированной застройки или объектов индивидуального жилищного строительства, а также инженерной инфраструктуры в границах этих земельных участков.**

Механизм передачи земельного участка ЖСК



Изменения с 01 сентября 2016 года законодательства, регулирующего деятельность ЖСК

Закон № 161-ФЗ от 24.07.2008
В редакции, действующей до 01.09.2016г.

Отсутствие права на приобретение жилого помещения или земельного участка за гражданами, вступившими в ЖСК и впоследствии переставшими относиться к соответствующим категориям

Наличие условия о передаче земельного участка после уплаты 20% паевых взносов

Соответствие строящегося жилья критериям отнесения к экономическому классу

Направление ЖСК ходатайства о приеме в ЖСК новых членов и дальнейшее рассмотрение Фондом

Закон № 161-ФЗ от 24.07.2008
В редакции, действующей после 01.09.2016г.

Сохранение права на приобретение жилого помещения или земельного участка за гражданами, вступившими в ЖСК и впоследствии переставшими относиться к соответствующим категориям

Отмена условия о передаче земельного участка после уплаты 20% паевых взносов

Отсутствие требования соответствия строящегося жилья критериям отнесения к экономическому классу

Уведомительный характер направления в Фонд «РЖС» информации о приеме в ЖСК новых членов