

Кооперативы вместо банков

альтернативное кредитование

У ипотечного кредитования не так уж мало альтернатив. Самая популярная — жилищные кооперативы. Несмотря на неопределенность законодательного регулирования их деятельности, малое количество профессиональных кооперативных управленцев да и просто несовременность такой формы накопления денег, ряды кооператоров постоянно растут. Причина проста: квартира, купленная путем вступления в кооператив, оказывается дешевле, чем приобретенная на банковский кредит.

Кредит потребительского доверия

Кредитные потребительские кооперативы граждан (КПКГ) до вступления в силу нового закона о ЖНК (жилищно-накопительных кооперативах) кредитов на приобретение жилья почти не выдавали. Да и сегодня «классические» кредитные союзы выдают преимущественно потребительские займы — на машины, бытовую технику, образование и т. п. Это главное отличие КПКГ от специализированных кооперативов, которые занимаются исключительно жильем. Специальные жилищные программы в рамках КПКГ действуют в основном в российских регионах.

В Москве подобной программой может похвастаться лишь кредитный кооператив работников образования Южного округа «Радуга». Но рассчитывать на получение ссуды на новую квартиру с его помощью могут только учителя или воспитатели, проживающие на территории округа и стоящие в очереди на муниципальное жилье, к тому же попасть в кооператив можно строго по рекомендации как минимум двух его членов.

«Престель кредитного кооператива — в оперативности и в том, что не нужно собирать большое количество документов, в том числе о зарплате, — говорит Татьяна Иванкина, директор «Радуги». — Решение о выдаче небольшого займа принимается практически в течение одного часа, а решение на выдачу займа по жилищной программе, утвержденной общим собранием членов кооператива, принимается в течение недели. Приобретенная таким образом квартира сразу становится собственностью заемщика». Но несмотря на оперативность, показатели работы «Радуги» не впечатляют. За все время действия кооператива — почти 12 лет — новоселами с его помощью стали всего лишь несколько десятков человек.

Ипотека через посредников

Самая популярная форма кооперативов, создаваемых специально для приобретения жилья, — потребительские ипотечные кооперативы (ПИК). Вы вносите «в общий

котел» свои средства, получаете кредит и покупаете на него квартиру, которая сразу становится вашей собственностью, но остается в залоге у кооператива.

Если сравнивать заем в кооперативе и кредит в банке, выявляются несколько серьезных отличий. Почти все они могут при выборе склонить покупателя в сторону банка.

Банк может выдать вам кредит, если у вас есть хотя бы 15% собственных средств, чтобы оплатить покупаемую по ипотеке квартиру, а в кооперативе с вас потребуют как минимум 30%. Банковский кредит предоставят сразу, как только вы пройдете проверку — в ПИКе попросит подождать несколько месяцев.

Если первоначальный взнос будет равен половине стоимости покупаемого жилья, то теоретически вы можете получить из кассы кооператива деньги уже через несколько дней — но плата за пользование кредитом будет ощутимо выше, чем в банке. Добавим, что ставки за пользование кредитом в ПИКах, как правило, напрямую зависят от того, сколько лет вы готовы хранить в кооперативе деньги: чем на более долгий срок вы их ему доверите, тем меньший процент берется за кредит.

Чтобы стать членом кооператива, вы обязаны внести в него вступительный взнос — это 5% от стоимости жилья, которое вы собрались покупать. Деньги остаются в кооперативе в любом случае — их вам не вернут, когда вы решите покинуть



Квартиры в этом кооперативном доме в Соловьином проезде обошлись пайщикам в \$300 за квадратный метр фото ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

кооператив. Вы также должны будете ежегодно перечислять деньги в резервный фонд ПИКа — вас обяжут это делать, чтобы обеспечить компенсацию утраты или повреждения приобретаемой в собственности кооператива недвижимости. После того как вы получите кредит, вы должны будете не только погашать его стоимость, но и вносить ежемесячные членские взносы — их размер зависит от того, по какой кредитной ставке вам одолжили деньги. Помимо того, если вы хотите, вы можете застраховать свой пай, то есть заплатить еще как минимум 1% от стоимости квартиры, на этот раз страховой компании. Некоторые кооперативы даже коммунальные услуги за купленную вами с их помощью квартиру могут попросить оплатить за несколько месяцев вперед.

Деньги-стройка-квартира

Жилищно-строительные кооперативы — самая давняя известная форма из всех су-

Сравнительная стоимость кооперативной квартиры (\$ тыс.)

Стоимость квартиры на данный момент	Стоимость после погашения пая «ЖСК одного дома»	Стоимость после погашения пая ПИКа	Стоимость после погашения пая ЖНК	Стоимость после погашения пая КПКГ	Стоимость после погашения пая ССК	Стоимость после выплаты ипотечного банковского кредита*
100	100	175	130	130	135	160

* При кредитовании на десять лет.

ществующих кооперативных моделей. В самом названии объясняется механизм их деятельности — собрать деньги, чтобы на них построить жилье.

До принятия нового Жилищного кодекса и закона о кооперативах ЖСК, как правило, были близнецами-братьями ЖНК. И те и другие действовали на основе статьи 116 Гражданского кодекса. Новое законодательство четко разделило их функции и права. Сейчас в ЖНК могут собираться только физические лица, причем числом не менее 50 и не более 5 тыс. человек. К ЖСК закон более лоялен: Жилищный кодекс разрешает регистрировать кооператив, если его создают минимум пять человек. Предельное же число членов ЖСК (а ими могут быть и юридические лица) ограничено количеством жилых помещений в строящемся ими многоквартирном доме. Правда, и тот, и другой кооперативы могут «смешивать» свои области деятельности: никто не мешает накопительным кооперативам участвовать в строительстве — но в один объект можно вкладывать не более 20% средств, точно так же, как традиционные ЖСК могут какое-то время служить «сберкассой» для своих вкладчиков.

Классические «ЖСК одного дома», которые были созданы обычными гражданами именно для строительства (или инвестирования в строительство) жилья для собственных нужд, по пальцам пересчитать. Весьма показателен пример ЖСК «Очередники Ясенева», который в 1994 году поставил перед собой цель — собрать деньги и построить дом для своих пайщиков. Новоселье они отпраздновали только в 2003 году.

По словам Бориса Басина, бывшего заместителя председателя ЖСК «Очередники Ясенева», в то время они все делали так, «как не надо». В правлении работали пять человек, четверо из них — пенсионеры, в квартире которых попеременно располагался офис ЖСК. Тем не менее в итоге каждый квадратный метр кооперативной недвижимости (правда, без отделки) обошел-

ся пайщикам всего в \$300. Сейчас ЖСК управляет коллективным имуществом.

«Сейчас у граждан есть большие возможности для продвижения подобной кооперативной схемы, — говорит Борис Басин. — Только надо знать, как это практически делать, ведь обывателям, какими тогда были мы, невероятно трудно пройти все круги строительного бизнеса. Если бы на рынке были специализированные организации, которые за разумную плату помогли бы ЖСК решать оперативные вопросы, связанные с выбором проектировщика, подрядчика, контролем за строительством и т. д., то ЖСК стали бы самой популярной формой для решения жилищных проблем».

Накопи и дай другому

Принцип действия современных ЖНК прост: гражданин, имея желание купить жилье и при этом какие-то сбережения и возможность откладывать энную сумму денег ежемесячно, откладывает их в кассу кооператива. Кооператив обязуется приобрести для него квартиру, как только гражданин накопит 50% от ее стоимости — правда, в собственность гражданина она перейдет, когда им будет уплачено все 100%.

Доверяя кооперативу свои деньги, пайщик платит за это вступительный взнос — обычно 5% от стоимости выбранной им самим потенциальной квартиры. Как и в других кооперативных схемах, эти 5% к нему уже никогда не вернутся.

Стоимость квартиры, зафиксированная в договоре, на все время его членства остается неизменной. Для вкладчика это скорее минус, чем плюс. Допустим, вы хотите купить трехкомнатную квартиру за \$100 тыс. и заключили с кооперативом соответствующий договор. Скопив требуемые 50% через три года, вы обнаружите, что квартира требуемой площади стоит уже \$150 тыс. Но кооператив все равно, как зафиксировано в договоре, купит вам квартиру за \$100 тыс. — то есть совершенно не такую, как вам нужно.

Сберегательно-кассовое обеспечение

Несмотря на все недостатки кооперативных схем, квартиры, купленные с их использованием, оказываются все же дешевле, чем приобретенные на ипотечные кредиты. Сторонники кооперативов говорят, что даже с учетом всех накладных расходов пайщик переплачивает за свое жилье не более 20% цены. По сравнению с классической ипотекой это, несомненно, выгодно — там переплата как минимум может достичь 70% от стоимости квартиры. Видимо, именно по этой при-

чине кооперативы по всей стране смогли набрать почти 100 тыс. пайщиков.

Менее массовым является еще одна альтернатива ипотеке — строительно-сберегательные кассы (ССК). В Москве действует одна организация, работающая по принципам ССК, она так и называется — ОАО ССК. Тем не менее назвать ее классической стройсберкассой нельзя: она действует по так называемой инвестиционно-залоговой схеме.

Вкратце суть работы ССК такова: гражданин выбирает одну из квартир в домах, которые строит ССК, и вносит 5% от ее стоимости в кассу компании. С этого момента квартира резервируется за ним. До окончания строительства пайщик должен внести 50% стоимости квартиры. По достижении этого показателя ССК оформляет квартиру в собственность покупателя и одновременно регистрирует ее залог у себя. Оставшаяся стоимость квартиры погашается в срок до пяти лет, причем остаток платежа считается кредитом и на него начисляется 8% годовых в пользу ССК. Сейчас ССК строит дома в Западном округе Москвы: на улицах Лобачевского, Космоганова и Удальцова.

НАТАЛИЯ САМАРИНА

Стройсберкассы вне закона

Классические стройсберкассы в России появиться в принципе не могут — нет соответствующего закона. Появление законодательного акта, регулирующего работу стройсберкасс, лоббирует Иван Грачев, председатель экспертного совета временной комиссии Совета федерации по законодательному обеспечению формирования рынка доступного жилья.

«Система ССК ни в коей мере не мешает и не подменяет традиционную ипотеку. Никто же не мешает человеку, накопив деньги на первоначальный взнос на квартиру в стройсберкассе, обратиться в банк за ипотечным кредитом», — говорит он.

Сейчас ситуация с законопроектом такова. В начале сентября законопроект о стройсберкассах был направлен экспертным советом в правительство. Оно разослало его по регионам, в Центробанк и министерства. Реакция, по словам господина Грачева, следующая: регионы и МЭРТ отнеслись положительно, ЦБ пока не дал определенного заключения.

Заминка ЦБ связана с тем, что в законопроекте не указано, какая из госструктур будет контролировать систему строительно-сберегательных касс.

ОФИСЫ от 25 м² до 1000 м²



• *Престиж* • *Удобство* • *Безопасность*

Тел.: 941-8200/8815
www.offices.ru
Москва, площадь Европы, 2.

Radisson S&S
СЛАВЯНСКАЯ ГОСТИНИЦА И ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

Лицензия МПД №0001229, 001228, 9841, 000711, 036604, 000088. Подписки обязательной сертификации.

Кредит на квадратные метры

СУПЕРУСЛОВИЯ!



Ипотечный калькулятор на сайте www.imb.ru

Процентная ставка: от **9,9%** в долларах США, от 15% в рублях.
Сумма кредита: от 20 тыс. до 500 тыс. долларов США; от 0,5 млн до 10 млн рублей.
Первоначальный взнос: от **10%** стоимости квартиры.
Срок кредита: до 20 лет.
С подробными условиями предоставления ипотечных кредитов вы можете ознакомиться в отделениях ММБ и на сайте банка www.imb.ru

МЕЖДУНАРОДНЫЙ МОСКОВСКИЙ БАНК

Единая справочная служба:
(095) 258-72-00

Центральный офис банка:
119034, Москва, Пречистенская наб., 9.
Филиалы в Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Челябинске
Бесплатный телефон из любой точки РФ:
8(800) 200-73-00

Точный расчет!

Международный Московский Банк основан в Москве в 1989 году. Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1.

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА

на Кутузовском проспекте



КРУГЛОСУТОЧНО 721-1000
Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU

РЯДОМ ЛЕС. ВДОХНИТЕ РАЗНИЦУ!

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА — жилой комплекс PREMIUM-класса на Западе Москвы. Обширный лесной массив Вольнский лес делает здесь воздух чище, а близость главной артерии столицы — Кутузовского проспекта — позволит Вам одинаково быстро добираться и за город, и в центр.

- квартиры свободной планировки
- панорамное остекление
- высота потолков 3,1 м
- уникальное благоустройство территории
- развитая инфраструктура
- фитнес-центр, бассейн
- детский сад
- собственный заповедник

MIREX GROUP
ПОДЪЕМНО-МОТОРНЫЕ ПАРКОВЫЕ

Белый парус

Роскошный жилой комплекс в Одессе, расположенный в элитном районе "Аркадия"

- ✓ Великолепный панорамный вид на море (350 м до моря)
- ✓ Открытые террасы пентхаусов
- ✓ Круглосуточная охрана территории
- ✓ Прекрасные квартиры от 75 до 800 кв. м
- ✓ Закрытая парковочная зона 6 га
- ✓ Развитая инфраструктура (спорт-клуб, фитнес-центр с плавательным бассейном, шатровые площадки)
- ✓ Современные технологии строительства (фасад - REYNAERS, коммуникации - REHAU, опалубочные системы - PERI, остекление - GLAVERBEL)
- ✓ Готовность 70%

Одесса, Аркадия, ул. Литературная, 11
Тел.: +38 (0482) 370505. E-mail: bp@slaval.com
www.slaval.com

