

**АГЕНТСТВО КОНСУЛЬТАЦИЙ И УПРАВЛЕНИЯ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
«КОНУС»**

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ
ИНСТИТУТЫ ПО АКТИВИЗАЦИИ В РОССИИ НЕКОММЕРЧЕСКИХ
ФОРМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Старовойтов А.С.
(отраслевой журнал «Строительство»,
№ 3-4, 2016)

**Москва
2016**

**«Кооперация является производным продуктом
бедности и неустроенности»**

В.Аткинс,
Директор Международного кооперативного Альянса
в 1951-1963 гг.

Кооперативное жилищное строительство и жилищные некоммерческие застройщики давно уже составляют предмет моих занятий. Девять лет назад я поместил в журнале «Коммунальный комплекс России» статью «Перспективы жилищной кооперации в России»¹, годом позже об этом же писал в статье «Проблемы социальной жилищной политики и социального жилья в России» в журнале «Недвижимость: экономика, управление»². Неоднократно по теме выступал на различных совещаниях и конференциях.

Следовательно, я возвращаюсь теперь к предмету своей старой любви. Внешним поводом к этому послужила подготовка материалов к заседанию президиума Государственного совета Российской Федерации на тему «О развитии строительного комплекса и совершенствовании градостроительной деятельности в Российской Федерации», который запланирован на май текущего года.

Дело в том, что материалы Госсовета, поскольку я имею возможность с ними знакомиться, вызывают совсем невесёлые мысли: Госсовет по вопросам строительства проходит один раз в десять лет, ситуация на строительном рынке сейчас чрезвычайно тревожная – а на обсуждение Президента и губернаторов выносятся второстепенные «затасканные» вопросы, никоим образом не способные переломить в будущем кризисную тенденцию затяжного падения строительства вообще и жилищного строительства в частности!

Сейчас мы переживаем судьбоносный момент для жилищного строительства. Я не люблю высокопарных слов, но здесь они к месту: если не принять системных решений, входя в кризисный штопор – не выйдем из него очень долго.

Реформирование жилищной сферы Российской Федерации в прошедшие 25 лет концентрировалось в основном на задачах становления рыночных отношений в вопросах строительства и приобретения жилья, и до настоящего времени не уделялось должного системного внимания вопросам обеспечения жильём социально незащищённых категорий граждан и граждан, нуждающихся в частичной государственной жилищной поддержке.

В итоге на рынке индустриального жилищного строительства в современной России представлено только два типа застройщиков:

¹ «Перспективы жилищной кооперации в России», журнал «Коммунальный комплекс России», № 3 (33), 2007

² «Проблемы социальной жилищной политики и социального жилья в России», журнал «Недвижимость: экономика, управление», № 2-3, 2008 год

государство (5% от всего ввода) и коммерческие застройщики (45% от ввода) – практически монопольный сектор, диктующий баснословные цены на первичном рынке, недоступные подавляющему большинству населения страны. Строительство индивидуального жилья гражданами составляет примерно 44% от всего ввода. Микроскопический ввод жилья кооперативами (0,5%) и прочими застройщиками (примерно 4%) не превышает статистической погрешности.

Кроме этого, последние 10 лет в жилищной сфере России развиваются застойные процессы, которые имеют тенденцию к углублению в условиях нарастающего кризиса покупательской способности на рынке жилья:

- действуют практически без изменений институты и инструменты, созданные 15-20 лет назад (государственные жилищные сертификаты, субсидирование процентных ставок и т.п.);

- действуют федеральные программы, запущенные 20 лет назад (ФЦП «Жилище»);³

- формы обеспечения граждан жильём системно не развивались более 20 лет;

- существуют только два финансовых института в жилищной сфере – бюджеты разных уровней и ипотечное жилищное кредитование;

- в соответствии с проектом «Стратегии развития Единого института развития в жилищной сфере – акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на период 2015 – 2020 годов» АИЖК прекращает деятельность в качестве системного финансового оператора жилищного рынка и переходит к режиму ручного управления потоками бюджетных инвестиций в жилищном строительстве.

Важно отметить, что в 2008 году Правительство сформулировало совершенно правильный подход к решению жилищной проблемы в стране:

«Государственная жилищная политика на предстоящий период (до 2020 года) по отношению к различным группам населения состоит в следующем:

- 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 отнесёнными к категории малоимущих) - создание системы мер государственной поддержки (в том числе за счёт средств Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонда «РЖС»)) и развития кооперации, позволяющих таким гражданам обеспечивать себя жильём

³ Государственную программу 2014 года «Обеспечение доступным и комфортным жильем...» нельзя считать новой, так как основным ее элементом является та же ФЦП «Жилище»

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 платёжеспособный спрос на жилье.»⁴

Первая и третья категории граждан – малоимущие и богатые – имеют практические варианты улучшения жилищных условий: бюджеты разных уровней или чистый рынок.

А для второй категории граждан – с так называемыми «умеренными доходами» – правильные слова на бумаге практического продолжения не имеют. А это большинство населения страны: по различным оценкам от 40 до 60% населения не имеет возможности самостоятельно в обозримом будущем улучшить свои жилищные условия ни рыночными методами (даже с помощью субсидируемой ипотеки), ни через инструменты Фонда «РЖС».⁵

Но есть в словах Правительства одна ключевая фраза – сказано про **РАЗВИТИЕ КООПЕРАЦИИ!** И это самое важное, что сегодня надо сделать.

Именно сейчас, когда коммерческий рынок жилищного строительства стремительно останавливается, что мы увидим по вводам 2017-18 годов, необходимо дать возможность самим гражданам использовать свой огромный творческий и скромный финансовый капитал для решения своей жилищной проблемы.

Для этого надо сделать две простые и давно в мире известные системные вещи: создать на рынке жилищного строительства **третью силу – НЕКОММЕРЧЕСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ**, а на рынке жилищного финансирования – создать институт специализированных строительно-сберегательных банков.

В этой статье речь пойдёт о некоммерческих жилищных застройщиках, а в одной из следующих – о строительно-сберегательных банках.

Вначале позволю себе процитировать слова из одной из последних статей ведущего юриста-жилищника страны В.Н.Литовкина, заслуженного юриста Российской Федерации, который много лет заведовал Центром частноправовых исследований Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: «Если сейчас решение жилищной проблемы миллионов в массовом порядке невозможно посредством частных отношений, то следует искать дополнительные пути ее решения в публичных отношениях. Накал проблемы таков, что, принимая во

⁴ «Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года», утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р

⁵ «Сегодня средняя заработная плата для 60 процентов населения недостаточна, чтобы люди могли в течение жизни купить себе новое жилье. Все квартиры, которые строили последние годы, в основном достались элитным группам». Е.Г.Ясин

внимание низкую платёжеспособность населения, её **политически нельзя не решать или откладывать её решение до лучших времён.**»

Никогда в стране с децентрализованной экономикой государство и бизнес не смогут обеспечить жильём всех нуждающихся в нём. Должен быть широко развит **третий сектор** в жилищном строительстве – некоммерческий. Это как сами нуждающиеся (то есть индивидуальное жилищное строительство), так и некоммерческие жилищные застройщики (объединения нуждающихся) – так называемый «добровольный сектор» индустриального жилищного строительства.

Добровольный сектор включает различные некоммерческие организации (**жилищно-строительные кооперативы, жилищные ассоциации, благотворительные и религиозные некоммерческие жилищные организации**). Действуют они в рамках специального законодательства, имеют значительные льготы и преференции (предоставление земельных участков под застройку за низкую плату или бесплатно, частичное финансирование за счёт государственных субсидий или коммерческих кредитов под государственные гарантии), но за это обеспечивают доступным жильём и своих членов, и являются крупными поставщиками наёмного дешёвого жилья по муниципальному и государственному заказам.

Добровольный сектор является одним из основных источников получения социального и некоммерческого жилья для больших групп населения, которые не могли бы получить его другим путём.

Предлагается: принять специальный федеральный закон «О некоммерческих жилищных организациях». В этом отдельном законе необходимо прописать все вопросы создания и деятельности жилищно-строительных кооперативов, жилищных товариществ или ассоциаций и прочих некоммерческих застройщиков, создаваемых в различных типах застройки – малоэтажной, смешанной, многоэтажной.

Создаваться ЖСК и иные некоммерческие застройщики должны гражданами по территориальному или производственному принципу при участии и контроле местных администраций (для целей снятия риска фиктивной организации ЖСК коммерческими застройщиками).

Земельные участки таким застройщикам должны представляться на условиях безвозмездного срочного пользования по алгоритму, который в течение нескольких лет успешно отработан в Фонде «РЖС».

В российском законе «О некоммерческих жилищных организациях» целесообразно использовать выверенный многолетней практикой зарубежный и собственный дореволюционный опыт организационно-правовых форм таких организаций:

а) объединения непрямой собственности:

➤ жилищные кооперативы (организация и деятельность кооперативов в существующей малоэтажной и многоэтажной застройке);

➤ жилищно-строительные кооперативы (организация и деятельность кооперативов в новом жилищном многоэтажном строительстве, не ограниченном одним домом);

➤ жилищно-строительные кооперативы малоэтажного жилья (организация и деятельность кооперативов в новом жилищном малоэтажном строительстве).

б) объединения прямой собственности:

➤ жилищные ассоциации (объединение собственников жилых помещений во вновь организуемом многоэтажном строительстве. Членство в ассоциации – обязательное);

➤ товарищества собственников жилья (ТСЖ в существующих многоквартирных жилых домах по Жилищному кодексу);

➤ товарищества индивидуальных застройщиков (объединяющие собственников жилых помещений во вновь организуемом малоэтажном строительстве. Членство в товариществе – обязательное).

Конкретные названия этих организаций могут быть выбраны любые, но принципиально важно, чтобы базовый принцип был неизменным: жилищный кооператив – это организация не прямой собственности, товарищество или ассоциация собственников жилья – это объединение прямых собственников.

Одновременно целесообразно создание национальной системы создания и управления некоммерческим жильём в России.

При построении организационной структуры такой системы могут быть использованы принципиальные подходы, которые лежат в основе некоторых европейских моделей (например, британская Жилищная корпорация).

Организационно такая структура логично может войти в состав Единого института развития в жилищной сфере – холдинга АИЖК.

На АИЖК целесообразно возложить и задачу по регистрации некоммерческих жилищных застройщиков в качестве зарегистрированных социальных домовладельцев с функцией предоставления части жилых помещений на условиях некоммерческого (социального) найма льготным группам граждан по муниципальному заказу (учителя, врачи, государственные и муниципальные служащие, мигранты и т.п.).

Много лет выступая по этому вопросу на совещаниях и конференциях, я слышал от коллег много аргументов, почему в России не надо принимать такой закон. Ответить считаю важным только на три самые существенные возражения:

1. В действующем законодательстве всё о жилищно-строительных кооперативах уже написано – бери и применяй.

2. Для бесплатного предоставления земли таким некоммерческим застройщикам в России нет свободных земельных участков.

3. Такие жилищно-строительные кооперативы будут неуправляемы – больше трёх человек никогда не договорятся, а тем более тысяча семей.

1) В России в настоящее время правовые отношения в жилищных и жилищно-строительных кооперативах регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации. Специальный федеральный закон о жилищных и жилищно-строительных кооперативах отсутствует, хотя такие законы имеют сегодня почти все остальные виды потребительских кооперативов (в том числе жилищно-накопительные кооперативы).

Деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов более или менее подробно регулируется нормами раздела V Жилищного кодекса. Согласно статье 129 Кодекса член жилищного или жилищно-строительного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае полной выплаты паевого взноса (эта норма ретранслирована в Жилищный кодекс из 218 статьи Гражданского кодекса). Более того, при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного или жилищно-строительного кооператива на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе распространяется действие главы VI Кодекса, регулирующей деятельность товариществ собственников жилья.

Кроме этого, в Федеральном законе Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» статьёй 14 была предусмотрена норма, при которой жилищный и жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежат до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока не преобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц.

И хотя с 1 сентября 2006 года статья 14 Вводного закона утратила силу в соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ, ситуацию с жилищными кооперативами это улучшило не сильно: все члены кооператива, выплатившие пай, по закону являются собственниками жилых помещений и совместными собственниками помещений общего пользования, а сам кооператив не владеет ничем.

Жилищные кооперативы в России в настоящее время практически лишены права кооперативной собственности на недвижимое имущество. Следовательно, жилищные кооперативы переведены из организаций не прямой формы собственности на недвижимое имущество в прямую форму со всеми вытекающими последствиями.

Таким образом, действующее законодательство не создает благоприятных условий для деятельности кооперативных форм, которые могли бы привести к росту объёмов строительства жилья и повышению его доступности для многих категорий граждан - у кооперативов нет никаких

преимуществ перед коммерческими застройщиками при строительстве нового жилья.

В этих условиях жилищные кооперативы не могут стать реальной альтернативой действующим механизмам создания социального жилья, как это имеет место во многих западных странах.

Указанные обстоятельства привели к тому, что в настоящее время в России жилищная кооперация в её классической форме практически не развивается. Доля жилищного фонда, введённого в действие жилищно-строительными кооперативами, сокращается из года в год. Если в 1992 году она составляла 5,4%, то к 2012 году эта доля снизилась до 0,4%.

В сложившихся условиях в течение последних двадцати лет на место классических жилищных и жилищно-строительных кооперативов пришли различные суррогатные формы организаций, привлекающие на жилищный рынок средства самого дешёвого финансового источника – из карманов населения.

Самым массовым явлением среди этих «народных инициатив» стали так называемы «накопительные кооперативы», в основу деятельности которых были положены принципы широко распространённой в Европе схемы судо-сберегательной кооперации, и, прежде всего, немецкой системы строительно-сберегательных касс.

Действуя юридически под названием жилищно-строительных кооперативов, эти организации фактически выполняли функции обществ взаимного кредитования. Организаторами большей части таких кооперативов выступали строительные или риэлтерские организации, почувствовавшие в таком способе привлечения средств населения давно ожидаемую альтернативу договорам долевого участия.

В отсутствии каких-либо норм законодательного регулирования такого рода деятельности успех или провал работы этих накопительных кооперативов напрямую зависел только от порядочности и компетентности его организаторов – грань между устойчивым развивающимся организмом и банальной «пирамидой» практически не определялась.

На практике существовало достаточно большое число таких ЖСК, разработавших сбалансированный накопительно-кредитный алгоритм, выполняющих все свои обязательства перед вкладчиками и реально помогающих людям, не имеющим других альтернатив приобретения на доступных условиях жилых помещений. Среди таких удачных примеров можно назвать Уфимский кооператив «Своими руками», Санкт-Петербургскую Федерацию жилищных кооперативов, Ульяновский ЖСК «Строй и живи».

В большинстве случаев такие накопительные кооперативы не занимаются строительством какого-либо конкретного дома, а только организуют работу финансово-кредитного механизма и приобретают жилье для своих членов на первичном или вторичном рынках.

В то же время массовый характер приняли случаи откровенного мошенничества организаторов таких кооперативов, которые исчезали с большими суммами денег, собранными с доверчивых людей⁶.

Осознавая критичность ситуации, сложившейся вокруг такого рода жилищно-кредитной кооперации, Правительство Российской Федерации подготовило законопроект, принятый 30 декабря 2004 года как Федеральный закон Российской Федерации № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

Основная цель принятия указанного закона – попытка установить гарантии защиты прав и законных интересов граждан при их участии в деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств населения на приобретение жилых помещений на территории Российской Федерации.

По мнению многих специалистов, в том числе и автора статьи, Закон в силу компромиссности и половинчатости его концепции не сможет выполнить возложенной на него задачи по следующим причинам:

- усиление разнообразного контроля за деятельностью накопительных кооперативов и осложнение жизни их руководителей приведёт к массовому выходу таких кооперативов из-под действия Закона под какие-либо иные организационно-правовые «крыши»;

- сам Закон, регулируя накопительные механизмы в жилищной сфере, стал на пути нормального закона о банковских организациях типа строительно-сберегательных касс, деятельность которых регулируется и контролируется совершенно на другом уровне.

Как и ожидалось, одним из первых итогов вступления в действие Закона «О жилищных накопительных кооперативах» стал уход накопительных кооперативов от обязательного требования о перерегистрации уставных документов в соответствии с нормами Закона. Вместо старых жилищно-строительных кооперативов в стране стали появляться «общества взаимного кредита» и прочие финансовые и потребительские организации. Ниже приведено объявление, помещённое на интернет-сайте одного из московских кооперативов, наглядно представляющее описанную тенденцию:

ВНИМАНИЕ!!!
В СВЯЗИ С РЕОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЪЯВЛЯЕМ О ПЕРЕИМЕНОВАНИИ
"ПЕРВОГО ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА" В
"ДЕПАРТАМЕНТ НАРОДНОЙ ИПОТЕКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА"
Все договорные отношения с нашими пайщиками сохраняются и изменению
не подлежат.

В 2007 году несколько депутатов Государственной Думы попытались

⁶ В московском метрополитене в эпоху разоблачительных процессов по делу пирамиды «МММ» можно было прочесть следующий народный афоризм: «В России нет такого обманутого вкладчика, которого нельзя обмануть ещё раз».

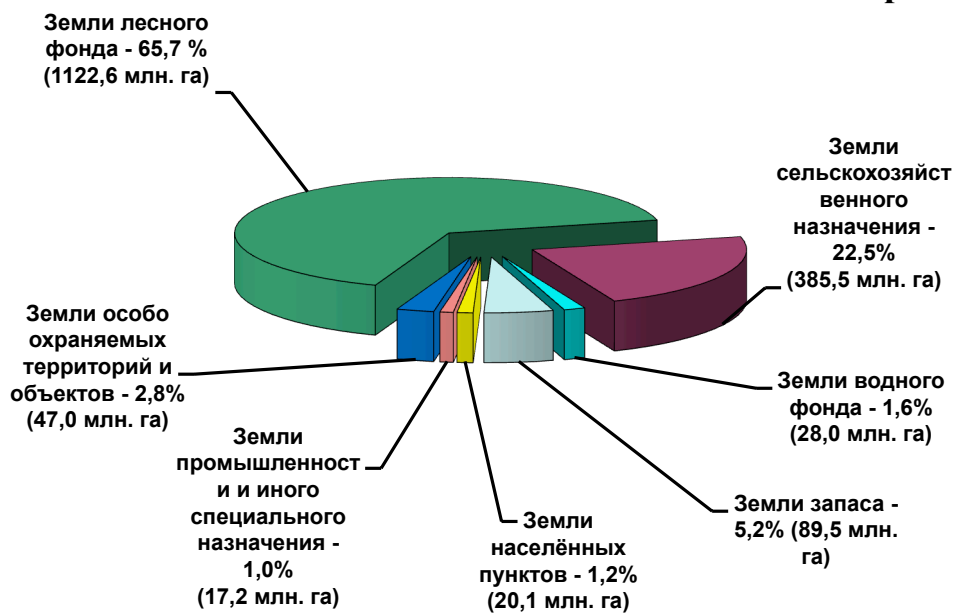
сдвинуть вопрос о некоммерческом строительстве с мёртвой точки, внося проект закона о закрытых и открытых жилищно-строительных кооперативах в малоэтажной застройке. И хотя концепция законопроекта вызывала много вопросов, он, тем не менее, был прогрессивен – и не прошёл.

В качестве альтернативы руководством страны было принято решение испытать в «тестовом режиме» процесс создания современных жилищно-строительных кооперативов «на пилотной площадке» одного из самых эффективных институтов развития – Фонда «РЖС», для чего в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» в 2011 году были внесены дополнения, предоставляющие Фонду «РЖС» право безвозмездно предоставлять земельные участки жилищно-строительным кооперативам, созданным из числа отдельных категорий граждан. И хотя благодаря энергии и напору специалистов Фонда в стране реально уже появилось несколько сотен таких жилищно-строительных кооперативов, а некоторые из них - достаточно крупные (до тысячи членов), этот проект, реализуемый полностью в ручном режиме, никоим образом не может подменить создание на федеральном уровне системы некоммерческих застройщиков в сочетании с созданием системы их государственной поддержки.

2) Площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2015 года составила 1712,5 млн. га (рис 1). Все населённые пункты страны занимают только 1,2 % территории!

Рис.1.

Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель ⁷



⁷ «Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2014 году», Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Москва, 2015

В состав земель, относимых к категории земель населённых пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья (табл.1), причём сельскохозяйственные угодья занимают почти половину площади населённых пунктов, а непосредственно под застройкой (в том числе жилой) находится только **17,9%** земель населённых пунктов (0,2 % территории страны).

Таблица 1.
Распределение земель населённых пунктов по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	9,6	47,8
2	Лесные площади	2,1	10,4
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	0,6	3,0
4	Земли под водой	0,6	3,0
5	Земли под застройкой	3,6	17,9
6	Земли под дорогами	1,9	9,5
7	Другие земли	1,7	8,4
	Итого	20,1	100,0

В городах с населением более **500 тысяч человек** (всего 35 городов) живёт **26,5%** российского населения (38, 3 млн. человек), а общая площадь этих городов составляет всего **0,1% территории!**

В городах с населением более **1 миллиона человек** (таких городов в России всего 12) живёт **18,5%** российского населения (26, 6 млн. человек), а общая площадь этих городов составляет всего **0,04 % территории!**

Россия – свехурбанизированная страна с чрезвычайно высокой плотностью населения в городах (9670 жителей на 1 кв. километр в Москве, 3330 – в Санкт-Петербурге) и **крайне низкой плотность населения в целом (8 жителей на 1 кв. километр).**

В мире каждые 20 лет территория городского расселения растёт примерно на 15%, в России этот показатель составляет не более 1-2%.

И как при такой «картине» можно серьёзно говорить, что у нас нет земли для того, чтобы люди могли сами построить себе жилье и создать новые города и муниципальные образования? Это должна быть государственная политика!

Тринадцать лет назад Комитет по населённым пунктам Европейской экономической комиссии ООН проводил в России Жилищный обзор, целью которого была подготовка рекомендаций нашему правительству о целесообразных преобразованиях в жилищной сфере. В рамках этого обзора летом 2003 года страну с полевой миссией посетили ведущие европейские эксперты, которые побывали в нескольких городах европейской части –

Санкт-Петербург, Иванов, Нижний Новгород, Москва. Передвигались по стране они на поезде или в автобусе. Отчёт был выпущен и представлен в правительство, а на прощание эксперты поделились со мной своим частным впечатлением от того, что они увидели из окна поезда или автобуса: «Россия – это зелёная пустыня».

Существующие возражения о том, что передача гражданам бесплатно земель для индивидуального и кооперативного жилищного строительства противоречит конституционному принципу о единстве экономического пространства и основополагающему постулату земельного законодательства о платности землепользования в Российской Федерации, некорректны на современном этапе развития России. Делать сегодня ставку на пополнение местных бюджетов за счёт продажи земельных участков для строительства жилья своему же совсем небогатому населению безнравственно.

При условии применения современных технологий малоэтажного домостроения себестоимость строительства 1 квадратного метра индивидуального или блокированного жилого дома составляет 200-300 долларов США, строительство инженерных коммуникаций и дорожно-транспортной сети добавляет ещё 100-200 долларов. Суммарно затраты на малоэтажное строительство как минимум в 2 раза меньше затрат на строительство многоквартирного дома, а по качеству жизни и санитарно-экологическим условиям их невозможно сравнивать.

При указанных финансовых показателях малоэтажного строительства и при наличии огромного количество свободных земель в России, которые **никогда не будут проданы бедному населению** и просто **пропадают без дела**, необходимо выполнить конституционный долг перед населением и обеспечить права граждан на землю и на жилище.

В России за последние 30 лет есть два примера бесплатной передачи государственной недвижимости в собственность граждан - советское массовое коллективное садоводство и российская приватизация жилья.

Первый опыт – коллективное садоводство – можно оценить как исключительно эффективный.

Достаточно вспомнить, что с начала 70-х годов прошлого столетия⁸ миллионы легендарных «6 соток» были отданы людям зачастую в самых бросовых местах – на болотах, под линиями ЛЭП или в чистом поле, и на них люди своим трудом и упорством создали инфраструктуру и построили добротные дома, в которых живут и сейчас. И это было построено в условиях, когда невозможно было купить практически никакие строительные материалы.

Итог легендарного движения «6 соток» впечатляет - на начало 2006 года насчитывалось 14,3 млн. садоводческих и дачных участков общей

⁸ Постановление Совета Министров РСФСР от 18 марта 1966 г. «О коллективном садоводстве рабочих и служащих в РСФСР»

площадью около 1,3 млн. га и 3,2 млн. огородных участков площадью 318,1 тыс. га.

Общая численность садоводов, огородников и дачников составляет половину всего населения России. Они производят почти половину плодов и ягод, около четверти овощей и пятую часть картофеля от общего объёма продукции

Я думаю, для специалистов не является секретом тот факт, что значительная доля отчётных цифр региональных и федеральных министерств по ежегодному вводу жилья появляется за счёт «учёта» именно жилых домов садовых и дачных кооперативов.

3) Отвечая на возражение по поводу «неуправляемости» жилищных объединений граждан, прежде всего напоминаю о только что описанных садовых товариществах, которые успешно справились с этой проблемой.

Но есть и более свежие примеры – жилищно-строительные кооперативы, созданные в последние пять лет при поддержке Фонда «РЖС».

Большинство таких ЖСК создавались ведомствами для строительства одного многоквартирного дома для своих сотрудников, и в этих случаях с организационными вопросами было все достаточно просто.

Но несколько созданных ЖСК – примеры строительства фактически новых населённых пунктов на большой территории. Самые знаковые – это ЖСК «Сигма», созданный молодыми учёными и специалистами новосибирского Академгородка, и ЖСК «Остров», созданный на острове Русский (Владивосток) преподавателями Дальневосточного федерального университета. В обоих случаях для людей вступление в ЖСК было вынужденной необходимостью, так как кроме этой возможности у них никаких перспектив для получения жилья не было. Я был на общих собраниях обоих кооперативов - это были «горячие» мероприятия, но люди всегда в итоге принимали консолидированные решения.

Решающим аргументом для создания обоих ЖСК и для принятия решений совсем небогатых людей о вкладывании в него своих и кредитных средств было то обстоятельство, что федеральные земельные участки были предоставлены Фондом «РЖС» бесплатно.

Кроме этого, для ЖСК «Сигма» за счёт средств Фонда «РЖС» был разработан и утверждён проект планировки (рис. 2), обоим кооперативам бесплатно была передана проектная документация типовых малоэтажных жилых домов, была оказанная существенная организационная поддержка при работе с местными органами власти и банковскими структурами.

Но во всем остальном эти два ЖСК – реальные некоммерческие застройщики, первые в современной России.

Рис 2. Схема архитектурно-планировочной организации территории ЖК «Сигма», пос. Каинская Заимка, Академгородок, г. Новосибирск (1450 семей)



Создан ЖК «Сигма» был в 2013 году, земельный участок размером 153 гектара – не самый простой для застройки (фактически лес), но, тем не менее, уже сооружаются инженерные сети и началось строительство домов (фото январь 2016).



Массовая организация некоммерческих застройщиков - операторов доступного и социального жилья - вызовет к жизни специализированные подрядные организации, оказывающие жилищным кооперативам и жилищным ассоциациям профессиональные юридические,

консультационные и агентские услуги, услуги по организации предпроектных и проектных работ, по организации и управлению строительством, по управлению жилыми домами и иными объектами недвижимости, по привлечению кредитных ресурсов.

Управляемый спрос на земельные участки (особенно в регионах приоритетного развития), предоставляемые бесплатно, возрастет многократно.

В России появление и развитие добровольного жилищного сектора – массового некоммерческого жилищного строительства – будет иметь следующие важнейшие последствия:

– обеспечение жильем значительной части активного населения за счет средств самого населения (что приведет в итоге к кратному развитию ипотеки и активизации всей строительной отрасли);

– демонополизация строительного производства и массовое развитие малого строительного бизнеса. Массовое некоммерческое жилищное строительство вызовет к жизни массовый малый бизнес в строительстве (пример США: 80% строительных организаций – мелкие строительные компании в провинции);

– кратное увеличение предложения жилья на условиях некоммерческого найма;

– некоммерческий характер массового жилищного строительства резко снизит цены на рынке жилья и будет их поддерживать в пределах разумной нормы прибыли подрядной строительной организации.⁹

⁹ «Трудно переоценить значение поиска новых путей решения жилищной проблемы для судьбы экономической реформы в России. Активизация жилищного строительства способна оказать серьезный макроэкономический эффект, обеспечить импульс к общеэкономическому подъему. Оживление инвестиционного процесса связывается с жилищным сектором экономики». Фонд «Институт экономики города»