*Пояснительная записка к анкете пайщика*

1. *Цель проекта – строительство жилья эконом класса на землях предоставляемых на безвозмездной (бесплатной) основе Фондом РЖС путем создания Жилищно-Строительного Кооператива с государственной поддержкой.*
2. *Финансирование проектных работ по созданию генплану поселка и проектов домов осуществляется за счет средств Фонда.*
3. *Софинансирование строительства сетей внешних коммуникаций со стороны Фонда РЖС.*
4. *Финансовые ипотечные программы пайщиков ЖСК по льготным схемам («Молодая семья». «Молодой ученый» и т.п.).*
5. *Утвержденная Минрегионразвития РФ стоимость кв.м. жилья (на 2013г для УР -32800руб/кв.м.)*
6. *Страхование всей договорной деятельности (договора подряда, купли-продажи, гарантийных обязательств застройщика и т.п.) через страховые кампаний за счет организаций-участниц строительства.*

*Федеральный фонд развития жилищного строительства (Фонд РЖС)* полностью определился с механизмом передачи земельных участков жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа отдельных категорий граждан.

Процесс создания таких ЖСК и передачи им земли регулируется федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и принятыми в соответствии с ним постановлениями Правительства Российской Федерации об утверждении перечня категорий граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооперативов, и об утверждении типового устава ЖСК.

Отдельные категории граждан, перечень которых определен постановлением Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. № 108, могут рассчитывать на безвозмездное предоставление земельных участков площадью до 10 соток для строительства малоэтажных индивидуальных жилых домов, а под возведение таунхаусов – на участках до 4 соток.

Рекомендуемая общая площадь малоэтажных индивидуальных жилых домов и таунхаусов составляет не более 150 квадратных метров. Рекомендуемые минимальные площади жилых помещений коттеджей и таунхаусов составляют не менее 14 квадратных метров общей жилой комнаты, спальни площадью не менее 10 квадратных метров и кухни минимум на 8 квадратных метров.

Также закон допускает строительство таким кооперативом многоэтажного многоквартирного жилого дома.

**Право имеющие**

Впрочем, в такой кооператив может вступить не каждый гражданин – ведь данный ЖСК должен на 100% состоять из лиц, удовлетворяющих требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. № 108, а в категорию избранных попадает далеко не каждый госслужащий или научный работник. Поэтому если земельный участок большой, а членов кооператива набралось маловато, то землю придется разделить на две части, выделив подходящий по размеру участок. Либо можно попробовать “добрать” потенциальных участников из других категорий, прописанных в постановлении, создав впоследствии совместный кооператив. Например, РАН может пригласить в кооператив работников вузов.

**Согласно постановлению создать жилищно-строительный кооператив могут:**

- *работники ФГУПов*, являющихся научными организациями, федеральных государственных учреждений, а также государственных научных центров;

- *военнослужащие*, проходящие военную службу по контракту,

- *молодые ученые* (кандидаты наук в возрасте до 35 лет и доктора наук в возрасте до 40 лет), научные или инженерно-технические работники (за исключением административно-технического и обслуживающего персонала), для которых работа в государственных академиях наук, организациях, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им (за исключением организаций социальной сферы), является основным местом работы,

- *научные или инженерно-технические работники* (за исключением административно-технического и обслуживающего персонала),

- *научно-педагогические работники* федеральных государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования;

– *федеральные государственные гражданские служащие*;

– работники федеральных государственных общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и культуры;

- граждане до 35 лет из числа вышеуказанных лиц, являющиеся родителями в семье, имеющей от одного ребенка,

- граждане из числа вышеуказанных лиц, являющиеся родителями в семье, имеющей трех и более детей.

Это категории граждан, к которым требования устанавливаются на федеральном уровне постановлением Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. № 108.

Кроме того, членами кооперативов могут стать *работники учреждений, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления*. Это работники государственных и муниципальных общеобразовательных учреждений, учреждений высшего профессионального образования, здравоохранения и культуры. Для указанных категорий граждан требования устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

**Категории и стаж**

Для каждой категории граждан установлены свои основания для их включения в списки членов кооператива.

Общими основаниями для всех являются:

– наличие определенного стажа работы (семь лет для инженерно-технических работников и пять лет для всех иных категорий, три года для федеральных государственных гражданских служащих),

Важно отметить, что это самые важные требования, а степень и возраст не важны. Наличие научной степени и определенного возраста учитывается только для вступления в кооператив молодых ученых (кандидатов наук в возрасте до 35 лет и докторов наук в возрасте до 40 лет). Причем для работников РАН стаж засчитывается либо научный, либо инженерно-технический, а вот наличие смешанного стажа, который имеется у многих молодых ученых не проходит.

– *отсутствие земельного участка*, предоставленного государством для индивидуального жилищного строительства после вступления в силу федерального закона от 21 июля 1997 года номер 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (за исключением молодых ученых),

– признание гражданина нуждающимся в жилых помещениях по основаниям, предусмотренным статьей 51 Жилищного кодекса РФ.

Однако последний критерий применяется только в случае подачи в Фонд РЖС ходатайства об отборе земельных участков из участков, находящихся в федеральной собственности или собственности фонда.

Дело в том, что закон предусматривает *два вида ходатайств*, которые могут быть направлены в Фонд РЖС организациями в целях передачи земельных участков кооперативам, создаваемым из работников этих организаций.

**Первый вариант** – когда организация ходатайствует о передаче кооперативу своего собственного земельного участка. Этот тип ходатайства не предусматривает признание членов создаваемого кооператива, нуждающимся в жилых помещениях.

Причем при подаче в фонд ходатайства о передаче земельного участка кооперативу в отношении земельного участка, предоставленного иному федеральному органу исполнительной власти, иным федеральным организациям либо составляющего казну РФ, критерий признания нуждаемости в жилых помещениях применяться также не будет.

**Второй вариант ходатайства** – об отборе Фондом РЖС земельного участка из земель, находящихся в федеральной собственности, или в собственности фонда в целях последующей передачи кооперативу в случае отсутствия у организации земельного участка, который может быть использован для жилищного строительства. В этом случае члены кооператива должны быть признаны нуждающимися в жилых помещениях.

Порядок рассмотрения ходатайств предусматривает и возможность подачи совместного ходатайства несколькими федеральными государственными органами. Критерий признания гражданина нуждающимся в жилых помещениях при создании такого совместного кооператива также применяться не будет.

Кроме того, *до 31 декабря 2013 года* включительно для вступления в члены кооперативов необходимо учитывать требования к виду деятельности организации, работники которой претендуют на вступление в члены ЖСК. До указанной даты в кооперативы смогут вступать *работники следующих организаций*:

– научных организаций, признанных научными организациями-лидерами;

– федеральных высших учебных организаций, которые осуществляют подготовку кадров по специальностям, соответствующим приоритетным направлениям модернизации и технологического развития экономики России,

– иных организаций, осуществляющих реализацию приоритетных направлений развития науки, технологий и техники и иные виды деятельности по перечню критических технологий, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 7 августа 2011 г. № 899.

К сожалению, иные сотрудники РАН – административно-управленческий персонал (бухгалтерия, канцелярия, юристы, секретари, заместители директоров по общим вопросам и т.п.), работники социальной сферы (детские сады, больницы) – не могут стать членами кооперативов.

**Порядок обращения**

Кооператив можно начинать создавать и “сверху” и “снизу” – руководство организации может сказать обратиться к работникам – давайте делать организовывать ЖСК и начать собирать людей. Однако и сами работники могут (например, через профсоюз или советы научной молодежи) обратиться к руководству с данной инициативой. Если земля, находящаяся, например, в ведении РАН, есть, и в ближайшем будущем нет планов на ее использование, то никаких проблем с выходом на Фонд РЖС нет. Такая ситуация сложилась на практике в Красноярске и Томске.

Дальше все начинается со списков – делается рассылка с анкетой и определяется количество потенциальных участников и типов жилья. Правление возникает на поздней стадии, когда уже создан сам кооператив. Оно выбирается на общем собрании голосованием, но большую работу нужно проводить и до создания кооператива. Практически это означает, что создается некая инициативная рабочая группа из будущих потенциальных участников. Эта группа плотно работает и с Фондом, и с руководством. Она никак юридически не закреплена. Ее члены являются потенциальными членами будущего правления.

В итоге организации обращаются в Фонд с ходатайствами о передаче земельных участков в целях их последующей передачи кооперативам. В таких ходатайствах должны быть указаны – сведения о земельном участке, предполагаемый тип жилой застройки, сведения о потребности в жилых помещениях с числа граждан, претендующих на вступление в кооператив.

В случае отсутствия у федеральных организаций земельных участков, которые могут быть переданы кооперативу, в Фонд РЖС могут быть поданы ходатайства об отборе земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

**Ходатайство об отборе таких земельных участков должно содержать:**

– сведения о земельных участках федеральной организации, работники которой претендуют на вступление в члены кооператива,

– сведения о планируемых вариантах местоположения земельного участка с указанием субъекта Российской Федерации и муниципального образования, в границах которого должен быть расположен земельный участок, и ориентировочной площади земельного участка,

– предполагаемый тип жилой застройки,

– сведения о потребности в жилых помещениях с указанием количества граждан, включенных в списки претендующих на вступление в члены кооператива лиц.

В случае отсутствия земельных участков, находящихся в федеральной собственности, Фонд РЖС вправе осуществлять отбор земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Фонда.

Передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственность Фонда РЖС, осуществляется в общем порядке, предусмотренном федеральным законом номер 161. Предложение Фонда РЖС об использовании земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в целях их безвозмездной передачи кооперативам утверждается попечительским советом Фонда РЖС. При этом такое предложение может содержать указание на необходимость образования земельных участков из земельных участков, предоставленных федеральным организациям или составляющих казну Российской Федерации, в целях передачи образованного земельного участка в безвозмездное срочное пользование кооперативу.

**Порядок строительства**

Законом допускается возможность осуществления жилищного строительства самим кооперативом и гражданином, являющимся членом кооператива, самостоятельно.

Учредительные документы кооператива должны соответствовать требованиям, предусмотренным федеральным законом номер 161, а также требованиям типового устава кооператива, утвержденного постановлением правительства РФ номер 558 от 6 июня 2012 года.

В случае если кооператив создан в целях строительства жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, учредительные документы кооператива могут содержать положение о том, что члены кооператива вправе самостоятельно осуществить строительство жилья.

Земельный участок Фонда РЖС на основании заявления кооператива первоначально передается в безвозмездное срочное пользование кооперативу. После принятия попечительским советом фонда решения о передаче кооперативу земельного участка для заключения договора безвозмездного срочного пользования кооператив должен представить в Фонд РЖС документы, подтверждающие оплату *не менее 30% от суммы всех паевых взносов*.

Сумма таких взносов определяется исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения, устанавливаемой Минрегионом России в соответствующем субъекте страны.

**Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда РЖС заключается на срок:**

- осуществления жилищного строительства кооперативом (если видом деятельности кооперативов выбрано обеспечение строительства самим кооперативом)

– утверждения документации по планировке территории и проведения государственного кадастрового учета земельных участков Фонда РЖС( в случае, если видом деятельности кооператива выбрано лишь строительство объектов инфраструктуры, а строительство объектов индивидуального жилищного строительства будет обеспечиваться членами кооператива самостоятельно).

В случае строительства кооперативом многоквартирного дома после уведомления Фонда РЖС кооперативом о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома фонд осуществляет отказ от права собственности на данный земельный участок.

**В случае строительства кооперативом жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, безвозмездно передаются:**

1) земельные участки Фонда РЖС, занятые объектами инженерной инфраструктуры, – в собственность кооператива,

2) земельные участки Фонда РЖС, занятые объектами индивидуального жилищного строительства, – в собственность членов кооператива.

В случае строительства объектов индивидуального жилищного строительства, членами кооператива самостоятельно, безвозмездно передаются:

1) земельные участки Фонда РЖС, предназначенные для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, – в собственность членов кооператива,

2) земельные участки Фонда РЖС, предназначенные для строительства объектов инфраструктуры, – в собственность кооператива.

Решение о передаче земельных участков Фонда РЖС в собственность кооператива или членов кооператива также принимаются попечительским советом фонда после утверждения документации по планировке территории и проведения государственного кадастрового учета образованных земельных участков фонда.

Следует учитывать, что если в течение одного года со дня принятия решения о передаче земельный участок не передан кооперативу в связи с тем, что кооператив не создан или не удовлетворяет условиям закона, то фонд вправе распорядиться таким земельным участком иными способами.

Помимо бесплатного предоставления земельных участков кооперативу Фонд РЖС может оказать содействие в подключении многоквартирных домов, жилых домов к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом строительство объектов инфраструктуры в границах земельных участков, предоставленных кооперативам, будут обеспечивать кооперативы. Также фонд может безвозмездно предоставить права на использование ряда архитектурных проектов и проектной документации по объектам жилищного строительства.[/sub]

**Итоги и выводы**

В итоге от граждан требуется не так уж много – при наличии подходящего участка необходимо принять на уровне руководства принципиальное решение о создании кооператива, потратить примерно месяц на анкетирование (сбор информации о потенциальных участниках), обратиться в Фонд с ходатайством. Фонд потратит на анализ ходатайства и изъятие земли еще примерно один-два месяца. Если нужно, то также изменит статус земли – переведет в территории “для жилищного строительства”, или присоединит к ближайшему населенному пункту.

Возможно, понадобится дополнительное межевание и проектирование, проведение общественных слушаний. Это все может быть сделано достаточно оперативно .

После решения Фонда по ходатайству еще месяц займет создание кооператива. Потом может уйти еще примерно три месяца, чтобы собрать 30% от стоимости жилья, рассчитанной по цене Минрегиона (это требование ФЗ №161 для заключения договора безвозмездного срочного пользования между кооперативом и Фондом), а затем можно получать землю и строится.

ЖСК может самостоятельно выбрать подрядчика, который будет осуществлять строительство и проектирование. Думаю, что тут следует исходить из соотношения цены и качества.

экономия достигается не только за счет земли – Фонд бесплатно предоставляет ЖСК типовые проекты домов из своей базы (экономия от 100 до 200 тысяч рублей), помогает с подключением к «внешней» инфраструктуре. Кроме того, для участников подобных проектов разработан специальный кредитный продукт от Сбербанка, особенностью которого являются небольшие проценты по кредиту при условии, что кредит выдается под залог имеющегося жилья или под поручительство третьих лиц и наличии зарплатного проекта в Сбербанке.

Цены - по выкладкам подрядчиков на индивидуальный дом площадью примерно в 100 кв.м.  
(**все цифры примерные!**)   
фундамент (монолитный железобетон) - 150.000 руб  
дом - сруб из бревен - 500.000 руб   
дом каркасно-щитовой - 500.000 - 1.000.000 руб  
дом каменный  (в зависимости от материала) - не менее 1.500.000-2.000.000 руб  
  
Сопутствующие траты:  
подключение коммуникаций - 500.000 руб  
охраняемый периметр - 1.000.000 руб (общая сумма на всех, включает общий забор + установка системы наблюдения)  
стоимость комплекта архитектурных чертежей для каждого проекта - 30.000-70.000 руб  
  
**Примерная стоимость "коробки" дома с учетом стоимости материалов и работы  
cтоимость указана в у.е. за 1 м.кв общей площади дома. (1 у.е. = 1 доллару США)  
(взято с http://construction.vesco.ru/)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| конструкция стен | ленточный фундамент | монолитный железобетонный фундамент |
| Дом из рядового кирпича с облицовочным кирпичем (при толщине внешних стен 64см). Перекрытия из сборного железобетона. Конструкция кровли деревянная. | от 400 - 500 | от 450 - 500 |
| Дом из щелевого кирпича с внутренним утеплением пенополистироллом (при толщине наружных стен 55 см) под штукатурку. Перекрытия из сборного железобетона. Конструкция кровли деревянная. | от 350 - 450 | от 400 - 450 |
| Каркасный дом с утеплением полужесткими базальтовыми плитами и облицовкой сайдингом | от 250 - 300 | от 300 - 350 |
| Деревянный дом из бруса 200х200 мм или бревна диаметром 22 см. | от 200 - 250 | от 250 - 300 |

Точная стоимость строительства может быть определена только на основании рабочего проекта.

Проекты домов, рекомендуемые к строительству можно посмотреть на сайте Фонда РЖС.