



ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ПАРТНЕРСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСРЕДНИКОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ, РЕАЛИЗУЮЩИХ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ

г. Санкт Петербург

«30» сентября 2016 г.

Некоммерческое партнерство «Международная Ассоциация Фондов Жилищного строительства и ипотечного кредитования», в лице Первого вице-президента МАИФ Казейкина Валерия Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое далее «МАИФ», некоммерческое партнерство «Российская Гильдия Риэлторов», в лице Президента РГР Деменок Татьяны Юрьевны, действующего на основании Устава, именуемое далее «РГР», и «Национальная ассоциация «Союз Жилищных накопительных кооперативов», в лице Президента Ербягина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее «НАС ЖНК» вместе далее именуемые «Стороны», руководствуясь стремлением к предоставлению населению Российской Федерации высокопрофессиональных посреднических услуг в сфере недвижимости и внедрению в жизнь накопительных схем приобретения жилья, составили и подписали настоящий Меморандум о нижеследующем:

1. Стороны обязуются содействовать со стороны гражданского общества в деле реализации поручения Президента РФ от 11.06.2016г. № Пр-1138ГС (Пункт 6 в) по которому Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ поручено принять комплекс мер, направленных на обеспечение развитие различных форм кооперации для строительства жилья, в том числе жилищно-строительных кооперативов, а также внесению изменений в законодательство РФ, а Полномочным представителям Президента РФ в федеральных округах обеспечить контроль исполнения поручений (Пункт 8). Стороны также обязуются содействовать делу исполнения поручений предусмотренных Протоколом совещания у Министра строительства и ЖКХ РФ М.А. Меня по вопросу развития деятельности ЖНК РФ от 2.02. 2016 г № 108- ПРМ-ММ

2. Стороны признают востребованность и актуальность накопительных схем приобретения жилья на кооперативной основе как внебюджетный инвестиционный источник для жилищного строительства в условиях международных финансовых санкций позволяющий улучшить жилищные условия гражданам, не имеющим возможность получить ипотечный кредит. По данным АИЖК в 2015 году объем ипотечных кредитов в России выданных 700 тысячам заемщиков составил 1 триллион 147 миллиардов рублей, при этом только каждый третий заемщик успешно прошел андеррайтинг и оценку платежеспособности. Остальные граждане (2 из 3), желающие улучшить свои жилищные условия, но не получившие ипотечный кредит, не смогли начать процесс приобретения или строительства жилья. То есть только в 2015 году в строительство жилья не было привлечено финансовых ресурсов на сумму более 2,3 триллиона рублей. Всего же по данным АИЖК за последние пять лет российские банки выдали гражданам больше 4 миллионов ипотечных кредитов на общую сумму около 7 триллионов рублей, при этом банки отказали в выдаче ипотеки 13 миллионам человек. При усреднённой величине ипотечного кредита 1,75 млн рублей и при условии 30% первого взноса средняя цена приобретаемой квартиры в этот пятилетний период составила 2,27 млн рублей. Таким образом, потенциальный отложенный спрос со стороны 13 млн. семей, не прошедших процедуру андеррайтинга составляет около 30 триллионов рублей. Нужна разумная альтернатива банковской ипотеке. Такой альтернативой может и должна стать потребительская кооперация, осуществляющая накопительные схемы приобретения жилья. Стороны отмечают, что приобретение жилья через некоммерческие организации – потребительские кооперативы, реализующие накопительные схемы приобретения и строительства жилья в 2 – 2,5 раза дешевле (что эквивалентно 5 – 6 % годовых), чем через классическую банковскую ипотеку (под 12 – 16% годовых).

3. Учитывая экономическую и социальную важность вопроса развития накопительных схем на кооперативной основе, Стороны для реализации настоящего Меморандума создают Координационный совет из представителей своих организаций. Задачами совета являются:

3.1. Анализ законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов и

правоприменительной практики в области риэлторской деятельности по приобретению и строительства жилья на кооперативной основе с целью их совершенствованию;

3.2. Проведение работы по созданию банка информации потребительских кооперативов (жилищных накопительных, кредитных обществ) реализующих в своей деятельности накопительные схемы приобретения жилья, применяемых видах государственной и муниципальной поддержки, целью формирования позитивного общественного мнения о таких кооперативах;

3.3. Разработка стандартов деятельности существующих потребительских кооперативов (жилищных накопительных, кредитных, потребительских обществ), с учетом интересов пайщиков.

3.4. Проведение работы по вхождению представителей Сторон в состав Координационного Совета по совершенствованию правового регулирования деятельности жилищных кооперативов возглавляемую Заместителем Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

4. В целях масштабного и полноценного развития накопительных схем строительства жилья на кооперативной основе, Стороны обязуются объединению существующих потребительских кооперативов и жилищных кооперативов, реализующих накопительные схемы строительства жилья и оказанию таким кооперативам необходимой организационной и программной поддержки. В указанных целях Стороны обязуются:

4.1. «МАИФ», являясь международной организацией, объединяющей региональных и отраслевых организаций операторов рынка жилищного ипотечного кредитования и накопительных схем приобретения жилья, оказывать правовое, организационное и программное обеспечение деятельности по приобретению жилья на кооперативной основе, предоставлять необходимую поддержку в создании и деятельности тем кооперативным организациям, которые будут создаваться совместно с «РГР» и «НАС ЖК» в соответствии с Меморандумом;

4.2. «РГР», являясь национальной организацией профессионалов в сфере недвижимости, объединяющей около 1500 компаний, в том числе 50 крупнейших компаний (рекомендовать МАИФ из состава своих членов, крупные организации с количеством сотрудников более 50 человек) для создания совместно с МАИФ потребительских кооперативов, реализующих накопительные схемы приобретения и строительства жилья;

4.3. «НАС ЖК», являясь национальной организацией объединяющей жилищных кооперативов, рекомендовать своим членам разработать предложения по совершенствованию нормативных актов, регулирующих деятельность ЖК и обобщить их в Координационном Советом.

5. Созданные в соответствии с настоящим Меморандумом потребительские кооперативы, реализующие рекомендованные накопительные схемы приобретения жилья, будут включаться МАИФ в установленном порядке в участники Национального