

ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ - АЛЬТЕРНАТИВА ИПОТЕКЕ

HOUSING COOPERATIVE - ALTERNATIVE TO MORTGAGE

УДК 339.54.012+338.001.36

Мохов Михаил Юрьевич, студент 3 курса, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Mokhov M.Yu. mikhail.mohov2015@yandex.ru

Аннотация

В статье рассматривается способ приобретения недвижимости, аналогичный ипотеке – жилищный кооператив. С помощью данных из официальных источников и сравнения двух вышеперечисленных способов покупки недвижимости на конкретном примере было выявлено преимущество последнего. Конечно, ситуация на рынке недвижимости не повернется из-за этого в один день на 180 градусов, но осознание существования аналога ипотечному кредитованию даёт нам надежду на доступное всем жильё в скором будущем и на выгодных условиях.

Annotation

The article discusses a method of acquiring real estate, similar to a mortgage - a housing cooperative. Using data from official sources and comparing the above two methods of buying real estate in a specific example, the advantage of the latter was revealed. Of course, the situation on the real estate market will not turn 180 degrees in one day because of this, but the realization of the existence of an analogue of mortgage lending gives us hope for affordable housing for everyone in the near future and on favorable terms.

Ключевые слова: приобретение недвижимости, кооперация, ипотека, жилищный кооператив, первоначальный взнос.

Keywords: purchase of real estate, cooperation, mortgage, housing cooperative, down payment.

Согласно пирамиде Маслоу, после удовлетворения физиологических потребностей человек стремится удовлетворить и потребность в безопасности. Издревле, после сытного перекуса человек искал пещеру, крышу над головой, где он мог спокойно отдохнуть. Мало что поменялось с течением времени. Жилищный вопрос для людей остро стоит и по сей день, а вот его решения не всегда удобны и эффективны.

Как мы знаем, основным инструментом для покупки собственной недвижимости является ипотечное кредитование. Но высокие проценты, переплаты от 80 до 250 % и сильная зависимость от банка замотивировали меня начать поискать выгодных альтернатив ипотеке.

Кажется, я нашёл такой инструмент, который помогает быстро и без огромных переплат исполнить мечту большей части населения России. Что это? Жилищный кооператив!

Кто-нибудь знаком со словом «кооперация»? Кооперация – добровольное объединение людей для выполнения определённой задачи. Современное кооперативное движение зародилось в 18 веке, но предпосылки к нему появились намного раньше. Потребительская кооперация впервые появилась в Англии, во Франции – производственная, а в Германии – сельская и бытовая.

За свои более чем 170 лет кооперация в нашей стране преодолела тернистый путь от первого потребительского общества «Большая артель», созданного в Петровске-Забайкальском ссыльными декабристами, до наших дней.

Если с понятием «кооперация» мы разобрались, то следующим на очереди является определение «жилищный кооператив» - некоммерческая

организация в виде потребительского кооператива, строго соблюдающая Жилищный Кодекс России и осуществляющая деятельность по обеспечению всех членов кооператива недвижимостью. Каждый из объектов приобретается или возводится на денежные средства кооперативов, в которые, в зависимости от вида кооператива, могут входить как простые граждане (физические лица), так и юридические лица.

Сейчас вы можете задаться вопросом: «Зачем мне объединять свой капитал с кем-то ещё? Почему я сам не могу накопить необходимую сумму для покупки недвижимости?»

К сожалению, ответы на эти вопросы следующие: большинство людей не имеют достаточной дисциплины и поддаются огромному количеству соблазнов вокруг. Также многие люди поддаются влиянию стереотипов, которые я сейчас постараюсь опровергнуть.

Стереотип №1. Для приобретения недвижимости нужна большая сумма денег.

Но конкретный кооператив, о котором я упомяну далее, предлагает персональный график накопления, благодаря которому паевые взносы в размере 15 000 рублей позволяют за 3-5 лет накопить 35% стоимости комнаты или квартиры и приобрести их через кооператив. Фактически столько же вы тратите для аренды квартиры.

Стереотип №2. Денежные средства, которые находятся в кооперативе, подвергаются инфляции

Деньги кооператива вкладываются в реальные объекты недвижимости, в которых живут пайщики. На историческом опыте доказано, что недвижимость всегда значительно растет в цене. На графике 1 мы можем видеть размер инфляции за последние 10 лет.

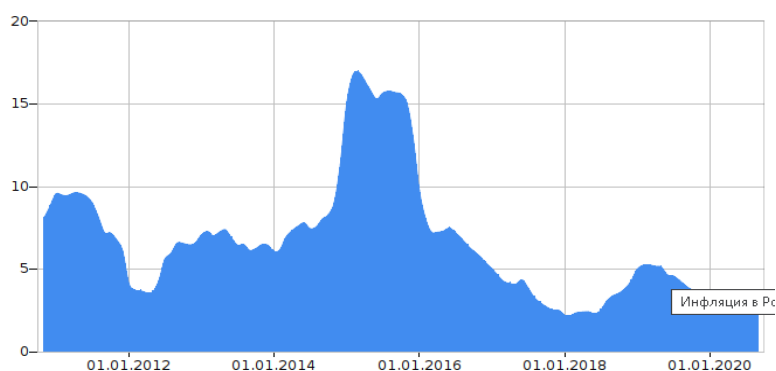


График 1 - Уровень инфляции по месяцам в годовом исчислении за последние 10 лет (по данным сайта уровень-инфляции.рф)

А в таблицах 2 и 3 указано изменение стоимости квадратного метра первичного и вторичного жилья в среднем по России за последние 10 лет.

2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	
4	4	4	5	5	5	5	5	6	6	
8144	3686	8163	0208	1714	1530	3287	6882	1832	4059	

Таблица 1 - Средние цены на первичном рынке жилья за квадратный метр по Российской Федерации (по данным Росстата)

2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	
5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	
9998	8243	6370	6478	8085	6283	3983	2350	4924	8528	

Таблица 2 - Средние цены на вторичном рынке жилья за квадратный метр по Российской Федерации (по данным Росстата)

Исходя из этих данных, можно сделать вывод, что стоимость недвижимости за последние 10 лет выросла почти на 30%, в то время как

показатель инфляции упал с 17 пунктов до почти 3 (показатель инфляции высчитывался на основе ИПЦ).

Стереотип №3. Жилищный кооператив закроемся, а капитал пайщиков исчезнет.

Согласно Уставу жилищного кооператива, о котором речь пойдёт далее, он может закрыться только лишь в том случае, если все члены жилищного кооператива покинут его. В том случае, если хоть один из вкладчиков будет против, то кооператив не может закрыться или подвергнуться реорганизации.

После рассмотрения основных стереотипов, которые возникают при упоминании слов «жилищный кооператив», давайте рассмотрим, в чём же главные преимущества жилищных кооперативов перед ипотечным кредитованием. Чтобы не бросаться голой теорией, давайте рассмотрим их на примере действующего жилищного кооператива «Best Way».

Создатели ЖК «Best Way» придумали открытую систему участия членов кооператива в приобретении недвижимости: вкладчик жилищного кооператива может выбрать квартиру, дом или любой другой объект недвижимости в любом субъекте Российской Федерации, заплатив при этом только 35% от стоимости самого объекта, в то время как кооператив выплачивает оставшиеся 65%. Эту сумму вкладчик возвращает в течение 10 лет, имея при этом право пользования объектом недвижимости, который после уплаты 65% кооперативу получает на неё полное право собственности.

В чём же существенное преимущество покупки недвижимости через жилищный кооператив перед ипотечным кредитованием?

Давайте рассчитаем стоимость покупки недвижимости через жилищный кооператив «Best Way» и сравним и с общей стоимостью ипотеки, взятой в главном банке страны – Сбербанке, на 20 лет (среднестатистический срок ипотеки в Российской Федерации по данным социологических опросов).

Для расчётов возьмём новую квартиру стоимостью 5 000 000 рублей и первоначальный взнос 1 750 000 рублей, потому что в случае с жилищным кооперативом это и будет 35%.

На сайте жилищного кооператива «Best Way» используем калькулятор, который вывел нам следующие затраты:

- 186 261 рублей – вступительный взнос;
- 60 000 рублей – юридические услуги по оформлению недвижимости;
- 240 000 рублей – сумма членских взносов за 10 лет;
- 27 083,33 рубля - размер паевого взноса в месяц.

Исходя из этих данных, можно сделать вывод о том, что переплата за данную квартиру составит 486 231 рубль за 10 лет. Это вы также можете видеть на рисунке 1.

bestwaycoop.com/calculator

Вступительный взнос	186 261	руб.	Срок выделения средств:	120	мес.
Стоимость объекта	5 000 000	руб.	Тип объекта:	<input checked="" type="radio"/> Первичный	<input type="radio"/> Вторичный
Членский взнос:	2000	руб.	РАССЧИТАТЬ		
Первоначальный взнос	1 750 000	руб.			
Юридические услуги	60 000	руб.			
Переплата за весь срок:	486 261.00 руб. ⓘ				

Калькуляция				
Месяц	Средства, предоставленные ЖК	Членский взнос (ежемесячный)	Паевой взнос (ежемесячный)	Сумма оплат в месяц
1	3 250 000	2000	27 083.33	29 083.33

Рисунок 1 – Онлайн-калькулятор на сайте ЖК «Best Way»

Теперь обратимся к следующему инструменту для приобретения недвижимости – ипотечному кредитованию. Стоимость квартиры и первоначальный взнос остаются те же.

На сайте Сбербанка также есть онлайн-калькулятор для расчёта всех данных по ипотеке. Вы их можете видеть на рисунке 2.

The screenshot shows the Sberbank website's mortgage calculator. The browser address bar displays 'sberbank.ru/ru/person/credits/home/buying_complete_house'. The page has three tabs: 'Об ипотеке', 'Условия и требования', and 'Вопросы и ответы'. The calculator interface includes several input fields and sliders:

- Цель кредита:** Новостройка
- Есть зарплатная карта Сбербанка:** Enabled (toggle switch)
- Стоимость недвижимости:** Slider set to 5 000 000 (range: 430 тыс. Р to 30 млн. Р)
- Первоначальный взнос:** Slider set to 1 750 000 (range: 500 тыс. Р to 4.7 млн. Р), with a 35,0% label.
- Использовать материнский капитал:** Disabled (toggle switch)
- Срок кредита:** Slider set to 10 (range: 1 год to 30 лет)

Summary statistics on the right:

- Ежемесячный платеж:** 38 748 Р
- Процентная ставка:** 7,6%
- Сумма кредита:** 3 250 000 Р
- Необходимый доход:** 49 881 Р
- Выгода от снижения ставки:** 269 524 Р

Additional features and buttons:

- Checkmarks for: Страхование жизни, Скидка от застройщика на 1 год, Электронная регистрация сделки.
- Buttons: 'График платежей' and 'Получить одобрение'.

Рисунок 2 – Онлайн-калькулятор на сайте Сбербанка (срок ипотеки – 10 лет).

Здесь я выбрал срок 10 лет, чтобы можно было сравнить с данными по жилищному кооперативу. Результаты оказались следующими: 38 748 рублей – ежемесячный платёж! Если мы умножим эту сумму на 120 – количество месяцев в сроке, и вычтем сумму кредита (3 250 000 рублей), то переплата составит 1 399 760 рублей, что почти на миллион больше, чем в случае с жилищным кооперативом!

Даже если увеличим срок ипотеки до 20 лет, то переплата только увеличится до 3 081 440 рублей! Вы это можете видеть на рисунке 3.

Сбербанк.ру / person/credits/home/buying_complete_house

Об ипотеке Условия и требования Вопросы и ответы

Цель кредита: Новостройка

Ежемесячный платеж: 26 381 ₽

Процентная ставка: 7,6%

Есть зарплатная карта Сбербанка:

Сумма кредита: 3 250 000 ₽

Необходимый доход: 33 961 ₽

Стоимость недвижимости: 5 000 000

Выгода от снижения ставки: 636 369 ₽

Первоначальный взнос: 1 750 000 (35,0%)

Использовать материнский капитал:

Срок кредита: 20

Страхование жизни:

Скидка от застройщика на 1 год:

Электронная регистрация сделки:

График платежей

Получить одобрение

Рисунок 3 - Рисунок 2 – Онлайн-калькулятор на сайте Сбербанка (срок ипотеки – 10 лет).

Исходя из представленных данных, можно сказать, что приобретение недвижимости через жилищный кооператив намного выгоднее, если более внимательно и скрупулёзно рассчитать все цифры, которые складываются в неоспоримую выгоду. Поэтому данный аналог ипотечному кредитованию будет только развиваться, привлекать всё больше пайщиков, которые в течение одного года получат собственное жильё на выгодных условиях.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября 2003 г.) // СПС Гарант, 2004
2. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. (с изм. и доп. от 18 января 1985 г., 29 августа 1986 г., 7 июля 1987 г., 18 ноября, 19 декабря 1988 г., 22 июня 1989 г., 6 июля 1991 г., 27 января, 22 августа 1995 г., 28 марта

1998 г., 17 апреля 2001 г., 25 июля, 24, 31 декабря 2002 - М.: Издательская группа ИНФРА - М - НОРМА, 2003. - 106 с.

3. Беспалов Ю.Ф. Жилищные споры. Путеводитель по законодательству и судебной практике: научно-практическое пособие. М.: Проспект, 2018. 368 с.

4. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. Москва: Статут, 2020. 432 с.

5. Правовое обеспечение системы государственного жилищного надзора в Российской Федерации / Петюков А. Ю., Баранов В. А. — М.: Проспект, 2018. 148 с.

6. Положение «О формировании фондов Жилищного кооператива «Бест Вей», 2020.

Literature

1. The Civil Code of the Russian Federation (parts one, two and three) (as amended and supplemented from February 20, August 12, 1996, October 24, 1997, July 8, December 17, 1999, April 16, 15 May, 26 November 2001, 21 March, 14, 26 November 2002, 10 January, 26 March, 11 November 2003) // SPS Garant, 2004

2. The Housing Code of the RSFSR of June 24, 1983 (as amended and supplemented from January 18, 1985, August 29, 1986, July 7, 1987, November 18, December 19, 1988, June 22, 1989 ., July 6, 1991, January 27, August 22, 1995, March 28, 1998, April 17, 2001, July 25, December 24, 31, 2002 - М .: Publishing group INFRA - М - NORMA, 2003 . - 106 p.

3. Bespalov Yu.F. Housing disputes. Guide to legislation and judicial practice: a scientific and practical guide. Moscow: Prospect, 2018.368 p.

4. Krasheninnikov P.V. Housing law. 12th ed., Rev. and add. Moscow: Statute, 2020.432 p.

5. Legal support of the system of state housing supervision in the Russian Federation / Petyukov A. Yu., Baranov V. A. - Moscow: Prospect, 2018. 148 p.

6. Regulation "On the formation of funds of the Housing Cooperative" Best Way ", 2020.