



**ЖСК - как способ реализации
проекта строительства
3-х многоквартирных домов**

Сложности организации долевого строительства по 214 ФЗ РФ



Высокие первоначальные издержки и отсутствие возможности привлечения средств граждан для финансирования начальных этапов строительства

Обязанность по предоставлению проектной декларации, ежеквартальной отчетности о целевом использовании средств, публикации информации о строительстве

Запрет на рекламу до публикации проектной декларации

Громоздкость процедуры регистрации первого договора долевого участия (ДДУ), а также необходимость государственной регистрации ДДУ и любых изменений в ДДУ

Сложности при изменении проектной документации, назначения объектов общего имущества и нежилых помещений, т.к. это дает право на расторжение ДДУ

Обязательства Застройщика по ДДУ обеспечиваются залогом земельного участка (прав аренды) с создаваемыми на этом участке объектами недвижимости или поручительством банка

Проблемы залоговых отношений по объекту строительства, множественность залогодержателей и отсутствие взаимосвязи между ними

Риск наложения штрафных санкций и получения предписаний от контролирующих органов при нарушении 214 ФЗ

Жесткая регламентация сроков по ДДУ, в случае нарушения которых наступает финансовая ответственность Застройщика

Плюсы ЖСК:



Средства от граждан через ЖСК могут привлекаться на любой стадии строительства

Отсутствие требований, предусмотренных 214-ФЗ, проектная декларация может не публиковаться, взаимодействие участников строительства определяется договором

Рекламную (информационную) компанию ЖСК проводит вне 214-го закона

Застройщик не несет ответственности перед каждым покупателем, возврата внесенной в ЖСК суммы пая осуществляется в сроки и в порядке, установленные Уставом и внутренними документами ЖСК

Часть затрат на организацию строительства может покрываться за счет взносов членов ЖСК, которые не облагаются НДС

Возможна уступка пая в период строительства, при которой не возникает НДС (возможность взаиморасчетов с подрядчиками)

Земельный участок может быть единым, расходы по аренде земельного участка могут распределяться на всех членов ЖСК

Эксплуатационные расходы несет ЖСК с момента ввода дома



Схема организации строительства через ЖСК



Что получает Застройщик:



Для Застройщика упрощается процедура привлечения средств т.к. он заключает:

- либо один инвестиционный договор с ЖСК с дополнительными соглашениями на каждое жилое помещение
- либо один договор долевого участия сразу на все жилые помещения, с последующей уступкой прав на пай в ЖСК
- либо договоры долевого участия на каждое жилое помещение, но с одним лицом - ЖСК

Это упрощает весь комплекс отношений между Застройщиком и ЖСК (Инвестором, Дольщиком), т.к. Инвестор или Дольщик ОДИН - ЖСК

Все приобретатели прав на строящиеся квартиры объединены в ОДНО юридическое лицо – ЖСК, поэтому решается проблема залоговых отношений между покупателями – эти отношения трансформированы в отношения пайщиков внутри ЖСК, которые регулируются ЖК РФ и Уставом ЖСК

ЖСК выступает единым источником финансирования и единственным залогодержателем, поэтому исчезает множественность залогодержателей.

Появляется абсолютная прозрачность прав на залог

Это дает возможность привлечения проектного финансирования за счет кредита Банка, выданного Гаранту сбыта - члену ЖСК

Описание схемы выдачи кредита члену ЖСК

1. Застройщик обеспечивает наличие активов, достаточных для Кредитора (в схеме - 30 % от объема кредита)
2. Гарант (юр.лицо, гарантирующее сбыт построенного на кредитные средства жилья), вступает в ЖСК и заключает договор паевого взноса на определенное количество квартир с условием оплаты 70 % денежными средствами, а 30 % в рассрочку на срок сбыта (срок кредитования), например от 1 до 3 лет
3. ЖСК на основании договора паевого взноса (ДПВ) с Гарантом выполняет 30 % обязательств по инвестдоговору векселем со сроком предъявления 3 года, и получает право на определенное количество квартир при условии оплаты 70 % денежными средствами
4. Гарант под залог пая на 100 % определенного количества квартир заключает с Банком кредитный договор на сумму равную 70 % стоимости инвестдоговора
5. Застройщик выступает поручителем за Гаранта и в счет обеспечения передает векселя на 30 % от стоимости инвестдоговора
6. Банк, имея вексель на 30 % и пай от Гаранта на 100 % имеет возможность получить от Застройщика 100 % квартир, а также активы Застройщика в случае предъявления векселей, выдает кредит Гаранту на оплату 70 % стоимости жилья

7. Гарант вносит в ЖСК паевой взнос 70 % стоимости жилья деньгами и получает право на квартиры с оплатой в рассрочку остатка стоимости 30 %
8. ЖСК оплачивает 70 % по инвестдоговору и получает право на квартиры, а у Застройщик остается право на 30 % векселей, переданных в залог Банку
9. По мере появления покупателей, Гарант уступает им права на пай
10. Покупатель приобретает пай и возмещает Гаранту затраты на проценты и тело кредита (70 %), а вопрос графика оплаты в рассрочку 30 % уточняется с Застройщиком при согласовании уступки пая
11. Гарант рассчитывается с Банком
12. Банк освобождает векселя ЖСК на 30 % и возвращает из Застройщику
13. Покупатель в рассрочку вносит 30 % стоимости пая (с оплатой процентов, если они установлены по векселям)
14. Застройщик предъявляет вексель ЖСК
15. ЖСК гасит вексель за счет поступлений от Покупателя

Финансовые задачи Застройщика по проекту:

- 1.** Обеспечить возврат инвестиций в покупку и подготовку земельного участка, а также обеспечить рентабельность вложений с соответствующей нормой доходности за период возврата.
- 2.** Как можно раньше привлечь средства для реализации строительного проекта и получить прибыль, соответствующую норме прибыли за организацию строительства.
- 3.** Использовать рыночное удорожание стоимости жилья и покупательский спрос для получения дополнительного дохода.
- 4.** Минимизировать потерю прибыли в случае затягивания проекта, из-за плохой работы подрядчиков или других причин, косвенно или прямо зависящих от действий Застройщика.
- 5.** Минимизировать уменьшение нормы доходности и прибыли (п.1 и п.2.) в случае уменьшения рыночной стоимости жилья, непредвиденных административных расходов, непредвиденного удорожания строительных материалов, неправомερных действий контролирующих органов и других, независящих от Застройщика причин.



Принципы участия ЖСК в инвестиционном проекте:

- 1.** Застройщик заключает с ЖСК рамочный инвестиционный договор, без указания конкретного количества жилых помещений
- 2.** Оплата жилого помещения по дополнительному соглашению к инвестиционному договору в каждый конкретный момент времени осуществляется по текущей цене
- 3.** Неоплаченная часть стоимости жилого помещения по дополнительному соглашению к инвестиционному договору определяется графиком платежей с фиксированным удорожанием
- 4.** На случай непредвиденного удорожания, в дополнительном соглашении к инвестиционному договору фиксируется резерв в размере 15 % от первоначальной стоимости

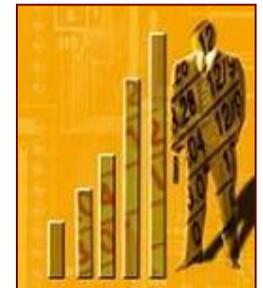


Принципы участия ЖСК в инвестиционном проекте:

5. Удорожание стоимости строительства, связанное с форс мажорными обстоятельствами, если его невозможно покрыть за счет удорожания стоимости для новых членов ЖСК и резервного фонда, должно служить основанием для фиксации затрат на строительство всех инвесторов, фиксации оговоренной нормы доходности на инвестиции Застройщика, фиксации затрат Застройщика на организацию строительства с оговоренной нормой рентабельности.

В такой ситуации целесообразно принятие решения о покрытии всех убытков за счет дополнительных взносов (дополнительные взносы вносятся всеми членами). При этом Застройщик может стать (или быть с самого начала) членом ЖСК и сохранить за собой право на жилые и нежилые помещения, но с тем условием, что все дополнительные затраты на завершение строительства он несет вместе с другими членами ЖСК на равных условиях, а прибыль может получить за счет продажи (уступки) паев.

Отражение такого подхода к принятию экономических и финансовых решений в ходе реализации проекта ЖСК в инвестиционном договоре позволит создать прозрачные и законные экономические рычаги регулирования размеров взносов, собираемых с пайщиков ЖСК.



Структура взносов в ЖСК и их налогообложение



Вступительные, членские и паевые взносы в ЖСК, а также целевые отчисления не облагаются налогами.

Вступительные и членские взносы в ЖСК должны быть предусмотрены уставом и договором паевого взноса. Изменение принимается решением компетентных по уставу органов управления. Они обязательны для всех членов ЖСК и связаны с затратами по хозяйственной деятельности, необходимой для реализации уставных целей.

Паевые взносы направляются на оплату строительства и покрытие затрат связанных с приобретением жилых помещений по инвестиционному договору (ДДУ). Использование паевых взносов по целевому назначению подтверждается договорами, на основании которых понесенные затраты включаются в балансовую стоимость жилых помещений.

Целевые поступления – взносы на оплату эксплуатационных расходов до приема помещений по акту, а также оплата коммунальных услуг, отчисления на капитальный ремонт и т.п.

Использование вступительных и членских взносов на хозяйственную деятельность, необходимую для реализации уставных целей подтверждается сметой поступлений и расходов, которую утверждает Правление и Конференция.

Никаких специальных ограничений по статьям расходов, которые можно включать в смету ЖСК не имеется. Целевое использование взносов обеспечивается составлением сметы планируемых поступлений и расходов, а закрывается сметой фактических поступлений и расходов.

Предлагаемая структура взносов в ЖСК



Вступительный взнос в ЖСК -12 % в том числе:

2% в резервный фонд;

2 % на пополнение сметы хозяйственной деятельности ЖСК;

8% на услуги УК по сопровождению членов ЖСК по месту нахождения представительства УК

Членский взнос на содержание ЖСК ежемесячно 5,5 руб. на 1 кв.м., увеличение по решению Правления при недостатке средств по итогам года, но не более 2% от паевого взноса

Паевые взносы

Первоначальный паевой взнос – фиксированный взнос на оплату фиксированной стоимости кв.м. по инвестиционному договору на момент заключения договора.

Ежемесячный паевой взнос - паевой взнос на оплату части жилого помещения по текущей стоимости кв.м. по инвестиционному договору на текущую дату.

Целевой паевой взнос в резервный фонд строительства – 15 % от фиксированной стоимости кв.м. по инвестиционному договору на момент заключения договора. Покрывает затраты на строительство, которые могут возникнуть по независящим от Застройщика причинам и должны покрываться всеми членами ЖСК, а не только новыми за счет удорожания текущей стоимости. Если таких затрат не возникает, взнос зачитывается в счет оплаты последних паевых взносов.

Налоговое законодательство по ЖСК



НДС

пп.1 п.2 ст.146 НК РФ **Объект налогообложения НДС**

2. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения: операции, указанные в [пункте 3 статьи 39](#) настоящего Кодекса;

пп. 3, 4 п.3, ст.39 НК РФ Реализация товаров, работ или услуг

3. Не признается реализацией товаров, работ или услуг:

- 3) передача основных средств, нематериальных активов и (или) иного имущества некоммерческим организациям на осуществление основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью;
- 4) передача имущества, если такая передача носит инвестиционный характер (в частности, вклады в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, вклады по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности), паевые взносы в паевые фонды кооперативов);

Налог на прибыль

пп.1 п.2 ст.251 НК РФ **Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы налога на прибыль**

2. При определении налоговой базы также не учитываются целевые поступления.

К указанным целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся:

- 1) осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а также отчисления на формирование в установленном статьей 324 настоящего Кодекса порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами;

Налог на имущество

Краснодарский край З а к о н от 26 ноября 2003г. № 620-КЗ

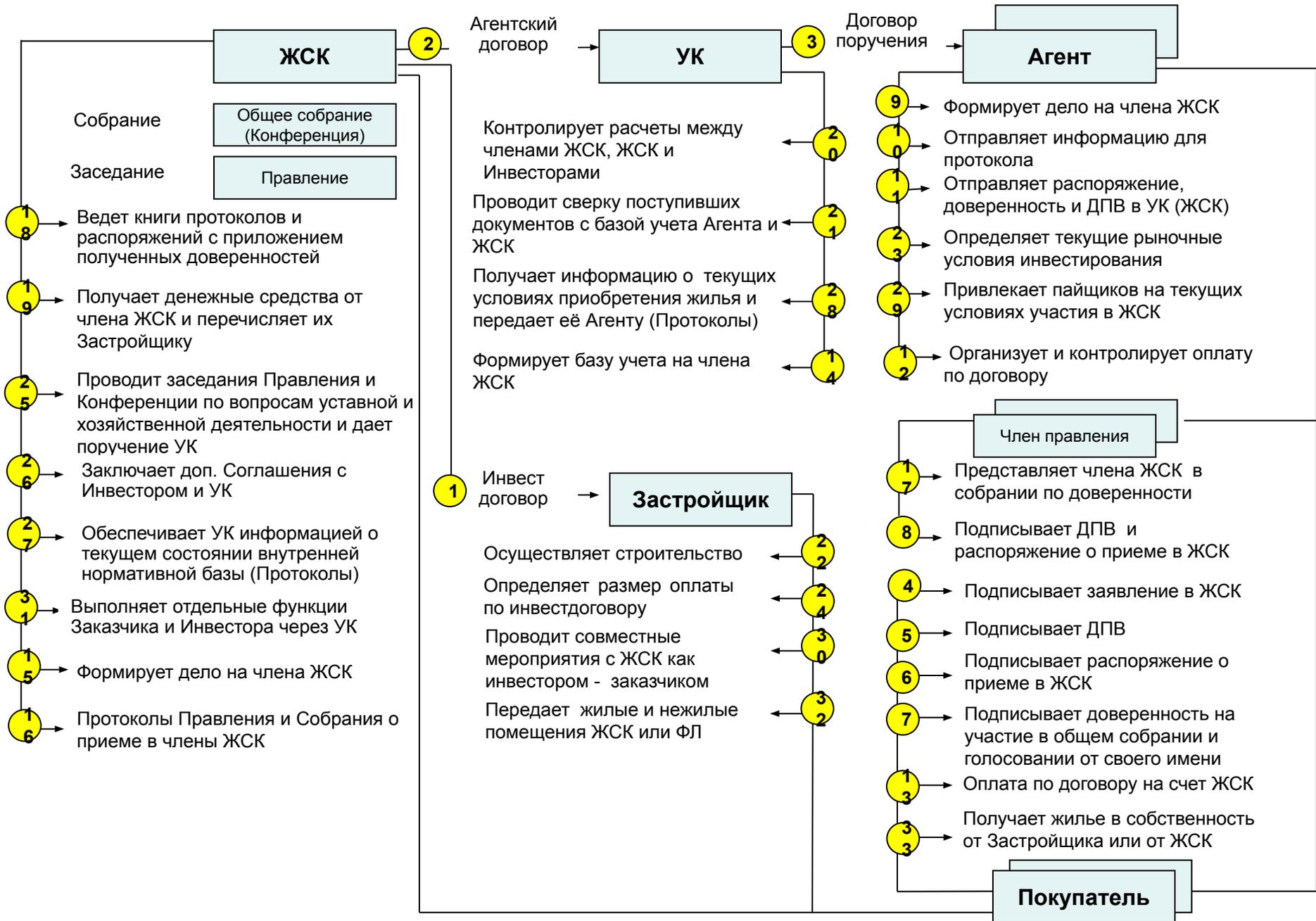
О налоге на имущество организаций

Статья 3. Налоговые льготы

От уплаты налога на имущество организаций освобождаются:

- 8) жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья, действующие в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Схема взаимодействия



Описание схемы взаимодействия участников

- 1.** ЖСК на основании принятых решений Собрания и Правления заключает договор инвестирования капитальных вложений с Застройщиком (ИД).
- 2.** ЖСК заключает с УК агентский договор на выполнение функций Заказчика по ИД, на сопровождение финансово-хозяйственной деятельности и на привлечение членов ЖСК с правом поручения Агенту.
- 3.** УК от имени ЖСК заключает договор с Агентом на привлечение членов в ЖСК.
- 4-7.** Агент организует оформление документов по приему в члены ЖСК, а ФЛ подписывает комплект документов по участию в ЖСК и выдает доверенность члену Правления по месту нахождения Агента.
- 8.** Член Правления подписывает ДПВ и распоряжение о приеме
- 9-12.** Агент формирует дело на члена ЖСК, отправляет в УК и ЖСК информацию для протокола, отправляет в УК документы, организует и контролирует оплату взносов в ЖСК.
- 13.** Член ЖСК перечисляет взносы в ЖСК по реквизитам, полученным у Агента.
- 14.** УК формирует базу данных по членам ЖСК и передает в ЖСК документы.
- 15-16.** ЖСК формирует дело на члена ЖСК, оформляет Протоколы Правления и Общего собрания (Конференции) о приеме в члены ЖСК.
- 17.** Член Правления, получивший доверенность от члена ЖСК представляет его голос в Общем собрании (до выбора постоянных делегатов на конференцию).

18. Правление ЖСК ведет книгу протоколов и следит за правильным оформлением всех решений, связанных с приемом в члены ЖСК.

19. При поступлении денежных средств от члена ЖСК, ЖСК перечисляет их Застройщику.

20-21. УК ведет контроль за движением денежных средств и своевременной их оплатой всеми участниками процесса, для чего периодически проводит сверку взаиморасчетов по договорам и бухгалтерским документам.

22. Застройщик получает финансирование на строительство.

23-24. Агент информирует Застройщика о платежеспособном рыночном спросе, на основании которого Застройщик определяет текущие условия финансирования по инвестиционному договору.

25-27. ЖСК обеспечивает надлежащее принятие решений по инвестдоговору, оформляет необходимые решения и обеспечивает УК документацией для работы с новыми членами.

28. УК передает Агенту комплект документов по условиям приема в члены ЖСК и осуществлению текущих платежей.

29. Агент осуществляет прием в члены ЖСК на основании текущей документации ЖСК.

30-31. Застройщик с УК как представителем ЖСК осуществляет отдельные мероприятия, связанные с принятием решений по строительству.

32-33. После ввода дома в эксплуатацию, жилые помещения передаются в собственность ЖСК, или сразу в собственность физ.лиц, в зависимости от условий инвестдоговора и позиции регистрационной палаты.

Создание устойчивой модели ЖСК.

ЖСК является потребительским кооперативом, и в случае необходимости, надо обладать определенными навыками управления для принятия нужных решений.



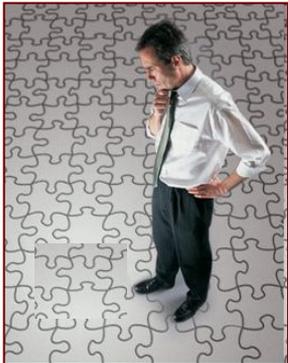
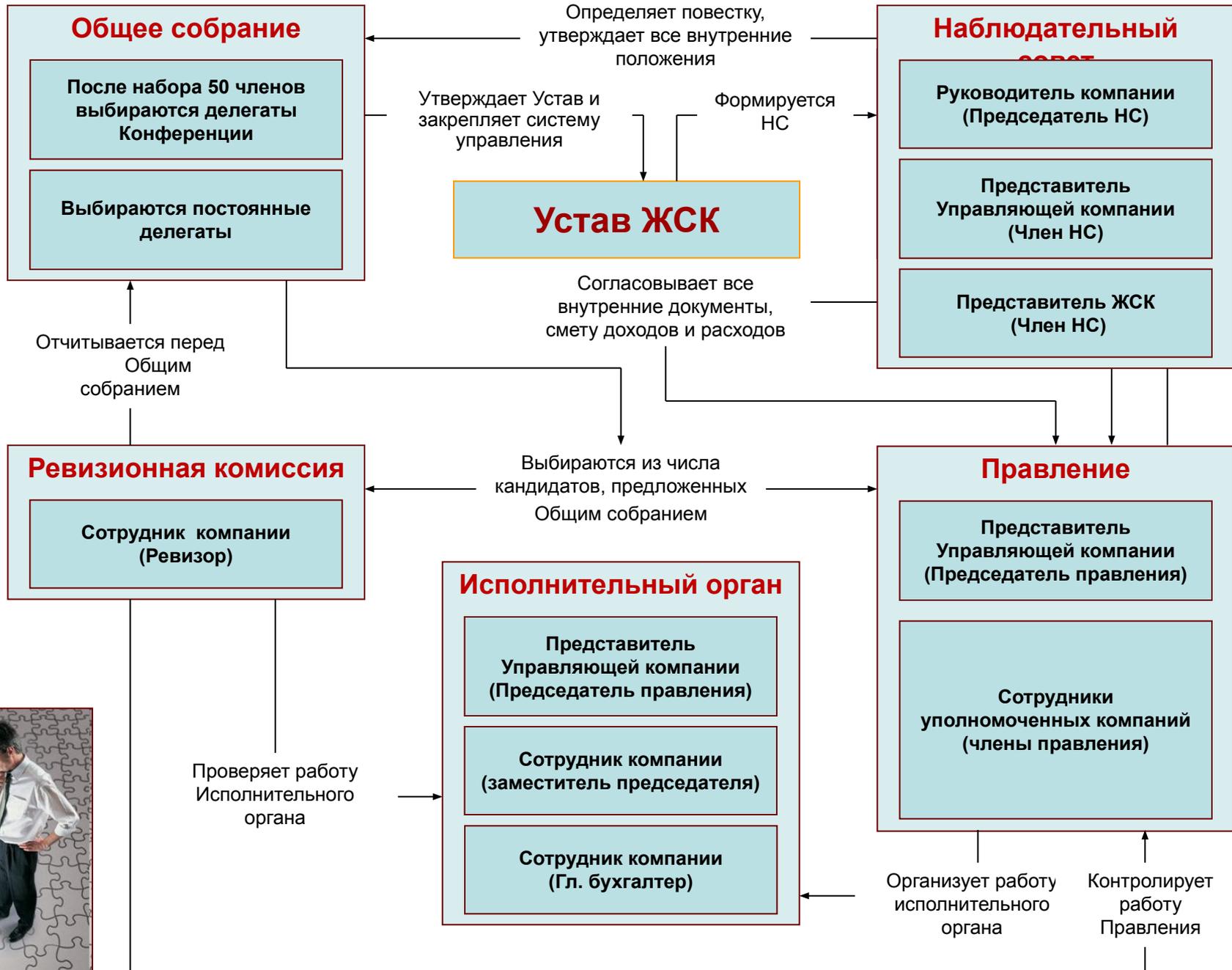
Наем управляющей компании, входящей в состав членов ЖСК позволяет в рамках существующего законодательства закрепить порядок выполнения функций управления кооперативом, и поставить эти отношения в зависимость от выполнения условий договоренностей всех задействованных сторон.

Взаимозависимость Застройщика, Управляющей компании, заинтересованных сторон и членов ЖСК позволяет создать устойчивую модель управления ЖСК в имеющихся условиях.



С
х
е
м
а

у
п
р
а
в
л
е
н
и
я



Защита финансовой устойчивости ЖСК и Застройщика при выходе из членов ЖСК



Статья 130 ЖК РФ. Прекращение членства в жилищном кооперативе

2. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

Статья 132 ЖК РФ. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

Поскольку в законодательстве нет понятия сумма пая, а также не предусмотрены сроки принятия решения о выходе из членов ЖСК или исключении из членов ЖСК, предлагается использовать **2 способа обеспечения финансовой устойчивости ЖСК:**

- 1.** Решение о выходе из членов ЖСК принимается только после подбора членом ЖСК нового пайщика на свое место и проведения взаимозачетов. В противном случае, договор паевого взноса расторгается в связи с невыполнением его условий и член ЖСК лишается права на приобретение конкретного жилого помещения. После реализации жилого помещения другому члену ЖСК, принимается решение об исключении из членов ЖСК и осуществляется возврат средств.
- 2.** Определение суммы пая, выплачиваемой Члену ЖСК осуществляется Правлением исходя из доли Члена ЖСК в сумме денежных средств в паевом фонде и в резервном фонде. Доля пая Члена ЖСК в имущественных правах или в праве собственности Кооператива на объекты недвижимости, по соглашению сторон может быть выделена в натуре или выплачена деньгами после её реализации.

Предлагаемые шаги:



1. Создать рабочую группу проекта
2. Разработать план реализации проекта и утвердить его бюджет
3. Назначить ответственных должностных лиц для формирования Правления ЖСК, Ревизионной комиссии, Наблюдательного совета и Конференции.
4. Зарегистрировать ЖСК.
5. Провести серию обучающих семинаров для юридических и бухгалтерских подразделений, а также отдела продаж.
6. Разработать рабочий комплект документов и инструкции документооборота между участниками проекта ЖСК
7. Разработать программный продукт для электронного документооборота между участниками проекта ЖСК
8. Определить управляющую компанию, степень её полномочий и зону ответственности