

КОНЦЕПЦИЯ
ПРИНЯТА 10 НОЯБРЯ 2014 ГОДА
НА СОВЕЩАНИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ МЖК РОССИИ

ПРИШЛО ВРЕМЯ НОВЫХ «МОЛОДЁЖНЫХ» ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

МЖК ВЧЕРА, СЕГОДНЯ, ЗАВТРА

г. Москва

ВЧЕРА

1985-1994 годы.

МЖК как социальная технология созидательного разрешения противоречий.

МЖК появился,

когда в СССР возникла матрица проблем системного порядка

Послевоенная демографическая волна и установка на высшее образование привела к росту численности молодых специалистов на заводах и НИИ, с активной жизненной позицией.

Сократилась миграция из деревни в город и появились неквалифицированные вакансии в промышленности стройматериалов и на стройке.

Инициативные группы МЖК

Здравый смысл подсказывал молодому специалисту, что ожидание жилья по профсоюзной очереди на предприятии растянется на десятилетия.

Ввод жилья (не говоря уже о соцкультбыте) относительно потребностей растущего городского населения стал замедляться.

МЖК состоялся на местах,

когда первые Инициативные группы разработали систему аргументов, которая была принята партийными, советскими и комсомольскими органами, министерствами, предприятиями и профсоюзами.

Принятые правила	Новые подходы
Объемы жилищного строительства планируются по городам и предприятиям (лимиты подрядных работ), и вводимого жилья хронически не хватает	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Планы по строительно-монтажным работам не исполняются в полной мере и в конце года в министерствах остаются невостребованные лимиты подрядных работ. <input type="checkbox"/> Работа стройотрядов МЖК позволит задействовать все запланированные лимиты и даст дополнительные к плановым. <input type="checkbox"/> Лимиты подрядных работ для МЖК будут выделяться отдельной строкой, так как МЖК строит «квартиру городу – квартиру себе», увеличивая общий объем лимитов по стране. <input type="checkbox"/> Министерства будут выделять лимиты по каждому предприятию отдельно и доводить до органов местной власти в установленном порядке.
На предприятии существует профсоюзная очередь на получение жилья, и её нельзя нарушать.	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Стать членом МЖК может только сотрудник, состоящий в профсоюзной очереди. <input type="checkbox"/> Член МЖК состоит одновременно в профсоюзной очереди и очереди МЖК, которая ведётся отдельно. В ней действует рейтинговая система определения очередности получения жилья – баллы, получаемые в ходе социалистического соревнования. <input type="checkbox"/> Утверждение списков очередников МЖК на получение жилья происходит по обычной процедуре, предусмотренной Жилищным Кодексом, после отработки на стройке.
Перевод квалифицированного специалиста на стройку вредно для квалификации и нарушает производственные планы предприятия.	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Сотрудник предприятия – член МЖК может быть направлен в строительный отряд только по результатам социалистического соревнования, критерии которого учитывают производственные показатели. <input type="checkbox"/> За время соревнования он может создать задел, который скомпенсирует его отсутствие на основной работе на время стройки. А получение квартиры будет стимулом для высокопроизводительной работы после возвращения. <input type="checkbox"/> Администрация и профсоюз предприятия-дольщика участвуют в решении вопроса о переводе своего сотрудника в строительную организацию в составе строительного отряда МЖК. <input type="checkbox"/> Этот перевод временный в соответствии с нормами Трудового Кодекса.
Нет такой организационно-правовой формы - МЖК.	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Организаторы МЖК начинали работать в комитетах ВЛКСМ разного уровня или в штабах Студенческих Строительных Отрядов. В дальнейшем МЖК стали использовать форму Добровольного общества в соответствии с Законом СССР от 1932 года.

МЖК раскрыл энергию молодежи, когда поставил общественно значимые цели.

МЖК – это коллектив по месту жительства.

Поэтому строим группы домов или жилой комплекс.

Поэтому критерии соцсоревнования учитывают не только активность в производственной и общественной жизни на предприятии, но участие в общих мероприятиях МЖК.

МЖК – это комплексная застройка: жилье и соцкультбыт.

Поэтому добиваемся проектирования объектов соцкультбыта в объеме не менее, чем предусмотрено градостроительными нормативами.

Поэтому квартирографию жилых домов и номенклатуру помещений объектов соцкультбыта определяем на основании заявок членов МЖК - будущих жителей и социальной программы МЖК.

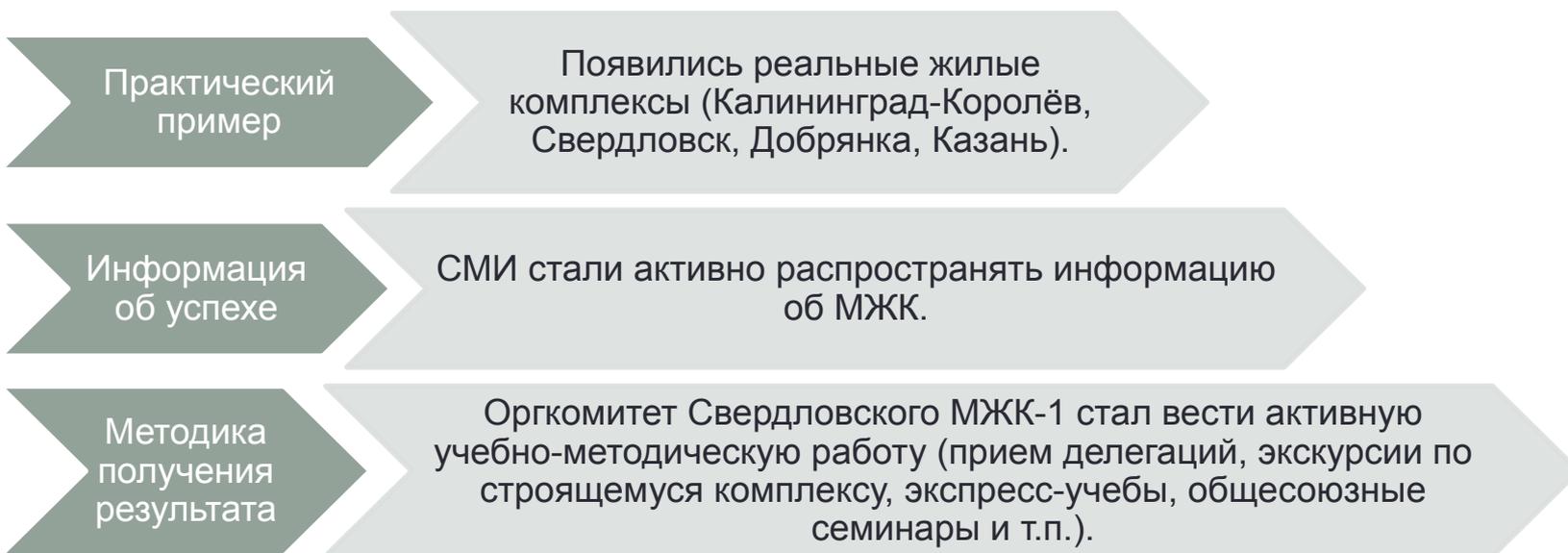
МЖК – это социальная программа по месту жительства.

Поэтому специалистов социального блока МЖК – будущих жителей – подбирают оргкомитеты (штабы) МЖК.

Поэтому оргкомитеты (штабы) МЖК определяют задачи и формы социальной работы по месту жительства, дополнительные к программам работы социальных учреждений, утвержденным соответствующими ведомствами.

Оргкомитеты (штабы) МЖК, которые успели провести основную работу до 1991 года, достигли этих целей.

МЖК стал Движением, когда одновременно начали действовать три фактора



Эти факторы сложились в результате проведенной организаторами первых МЖК в 1968-1984 годах работы, поддержанной административным ресурсом ЦК ВЛКСМ и органами партийной, комсомольской и советской власти на местах.

Распространение социального опыта МЖК в 1985-1990 годах носило взрывной характер.

Основные элементы «механизма» МЖК в СССР (часть 1)

5 июля 1985 года.

Постановление Совета Министров СССР № 628 «О дополнительных мерах по строительству молодёжных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодёжи».

• «...принять предложение ВЦСПС и ЦК ВЛКСМ о строительстве молодёжных жилых комплексов... Министерством и ведомствам СССР... предусмотреть начиная с 1986 года в проектах планов строительство указанных объектов... решения о строительстве МЖК осуществляется по решению министерств и ведомств с согласованием с ЦК ВЛКСМ и исполкомами местных Советов... Госстрое СССР, Госплану СССР, Госкомтуду СССР, Минюсту СССР, Стройбанку СССР, Минжилкомхозу СССР, совместно с ВЦСПС и ЦК ВЛКСМ разработать и утвердить в 1985 году положение о МЖК ...госкомитету по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР по согласованию с ВЦСПС и ЦК ВЛКСМ в 1986—1987 годах разработать и утвердить типовые проекты на строительство этих объектов для различных природно-климатических районов страны...»

12 июня 1986 года.

Постановление Совета Министров СССР № 690 «В развитие постановления Совета Министров СССР от 05.07.1985 № 628».

• Практическая основа будущего «Положения о МЖК» от 1987 года.

30 октября 1986 года.

Инструкция Госбанка СССР № 26 «О расчётных текущих и бюджетных счетах, открываемых в учреждениях Госбанка СССР».

• Об открытии счетов, в том числе, молодёжным жилым комплексам.

10 марта 1987 года.

Письмо Госстроя СССР министерствам и ведомствам СССР (по списку), Советам министров союзных республик, госстроям союзных республик, Госбанк СССР, Стройбанк СССР № ЛЭ-1172-1/1 «О содержании штабов МЖК».

17 марта 1987 года.

Обращение Госстроя СССР в Советы министров союзных республик, министерства и ведомства от № ЛБ-1343-1 «О создании молодёжных строительных организаций для сооружения МЖК».

Основные элементы «механизма» МЖК в СССР (часть 2)

12 декабря 1987 года.

II-м пленум ЦК ВЛКСМ. «Положение о молодёжном жилом комплексе», согласованное с ВЦСПС, Госагропром СССР, Госстрой СССР, Госплан СССР, Минфин СССР, Минюст СССР, Госкомтруд СССР, Госбанк СССР.

- «Молодёжный жилой комплекс (МЖК) представляет собой жилые дома, объекты социального, культурно-бытового и спортивного назначения, предназначенные для проживания и обслуживания рабочих и служащих, принимавших непосредственное участие в их возведении».
- «... Основной целью создания МЖК является улучшение жилищных и социально-бытовых условий молодых семей, повышение трудовой и общественно-политической активности молодёжи, развитие принципов коллективизма, дальнейшее совершенствование прогрессивных форм социального общежития, трудового, нравственного и физического воспитания...».
- Положение регламентировало:
 - -создание и деятельность организации МЖК,
 - -строительство комплекса (с привлечением строительного подрядчика, или «хозяйственным способом»),
 - -трудовое участие членов МЖК в строительстве комплекса, -
 - -жилой фонд («...вся жилая площадь в домах молодёжного жилого комплекса предоставляется молодым рабочим и служащим, выполнившим программу трудового участия в проектировании и строительстве комплекса и работающим на предприятиях, в учреждениях, организациях, для работников которых этот комплекс строится...»),
 - -финансово-хозяйственную деятельность,
 - -порядок контроля за деятельностью МЖК (органами местной власти, а также комитетами ВЛКСМ),
 - -порядок реорганизации или прекращения деятельности.

21 января 1988 года.

Совместное постановление Совета Министров РСФСР и ЦК ВЛКСМ «О дальнейшем развитии строительства молодёжных жилых комплексов в РСФСР».

Существовавшая в СССР правовая база для учреждения МЖК в форме Добровольных обществ.

- Постановление ЦИК и СНК Союза ССР от 06.01.1930 «О порядке учреждения и ликвидации всесоюзных обществ и союзов, не преследующих цели извлечения прибыли» (СЗ СССР, 1930, № 6, ст. 76)
- «Положение о добровольных обществах и их союзах». Утверждено Постановлением ВЦИК и СНК РСФСР от 10.07.1932 (СУ РСФСР, 1932, № 74, ст. 331).
- Постановление ЦИК и СНК СССР от 27.09.1933 «О производственной и коммерческой деятельности и лотерейной работе добровольных обществ» (СЗ СССР, 1933, № 61, ст. 362).

Результаты Движения МЖК в СССР

Первая своя первая в СССР МЖК в городе Калининграде Московской области (Королёв) была вбита в 1971 году. МЖК-1 в г. Свердловске (Екатеринбург) начал строиться в 1980 году.

До 1985 года к реальному строительству МЖК подошли около десятка Оргкомитетов МЖК.

За четыре года с 1985 по 1988 годах в СССР было создано более 600 МЖК.

До 1990 года выполнили трудовую программу участия и получили новые квартиры (улучшили жилищные условия) в МЖК около 4 миллионов человек.

Член МЖК зарабатывал своё право выйти в стройотряд МЖК в ходе социалистического соревнования. Система начисления баллов учитывала трудовые показатели, общественную работу, участие в субботниках, других общих мероприятиях. В среднем член МЖК был занят в мероприятиях по планам Оргкомитетов МЖК не менее 500 часов в год, причем большую часть - на трудовых мероприятиях. Движение МЖК давало стране ежегодно не менее 150 миллионов часов неоплачиваемой занятости квалифицированной рабочей силы.

Движение МЖК существенно обогатило методологию и практику градостроительства. Новой была сама постановка вопроса о разработке архитектурно-планировочных решений для конкретного коллектива будущих жителей. Органы самоуправления МЖК не только прогнозировали квартирографию жилых домов, но и планировали номенклатуру объектов социально-бытового, культурного, образовательного и спортивного назначения в соответствии с социальной программой МЖК.

Социальные программы МЖК и, прежде всего, детские программы, формировались на основе уникальных творческих, авторских проектов педагогов, медиков, тренеров, экологов, культурологов, телевизионщиков, театральных деятелей. Микрорайоны и группы домов МЖК отличались минимальным уровнем антисоциальных явлений и высоким потенциалом самоуправления.

Организации МЖК явили уникальный пример высокой адаптивности форм и методов самоуправления. Органы самоуправления МЖК трансформировались в соответствии с задачами текущего этапа развития МЖК: «Инициативная группа» в период подготовки проекта, «Оргкомитет (штаб)» во время строительства и «Совет жителей» после заселения первого дома.

В конце 1991 года социальные и экономические условия жизни в России кардинально изменились.

Предприятия, участвующие в строительстве МЖК стали закрываться, государство прекратило выделять бюджетные средства на жилищное строительство.

Многообещающий социальный эксперимент МЖК был свёрнут.

СЕГОДНЯ

1995-2014.

Актуальный результат социального опыта МЖК.

Современное нормативное регулирование жилищной проблемы молодёжи

В конце 1991 года социальные и экономические условия жизни в России кардинально изменились.

Предприятия, участвующие в строительстве МЖК стали закрываться, государство прекратило выделять бюджетные средства на жилищное строительство.

Члены МЖК, которые были переведены на стройки МЖК, остались без перспектив получить жильё и без возможности вернуться на прежнее место работы.

По информации, собранной в 1992 году Государственным комитетом по делам молодёжи Российской Федерации, таких граждан было более 40 тысяч.

По инициативе и настоянию организаторов МЖК Президентом России Б.Н.Ельциным было принято решение продолжить финансирование строительства МЖК.

Заказчиком-координатором мероприятий по бюджетному финансированию объектов МЖК, начатых строительством до 01.01.1992, стал Государственный комитет по делам молодёжи.

Существенную роль в динамичном разрешении практических вопросов достройки МЖК сыграла общественная организация «Союз эмжековцев России», созданная в марте 1993 года.

С 1993 по 2000 год было завершено строительство более 3 млн. кв. метров жилья в домах МЖК и 46 000 семей получили благоустроенные квартиры.

Одновременно с мероприятиями по достройке МЖК Государственный комитет по делам молодёжи стал разрабатывать программу «Пути решения жилищной проблемы молодёжи» применительно к формирующимся в России рыночным условиям.

В 1995-2001 годах варианты этой программы обсуждались на различных уровнях исполнительной и законодательной власти, и к 2002 году она трансформировалась в подпрограмму Программы «Жилище».

В августе 2002 года постановлением Правительства Российской Федерации № 638 была утверждена подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей», вошедшая в состав федеральной целевой программы «Жилище».

В настоящее время идет 3 этап реализации подпрограммы.

Эволюция условий получения субсидий по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей»

1 этап. 2003-2005 годы.
Условия предоставления
субсидии соответствуют цели
подпрограммы.

- Молодая семья, стоящая в очереди на улучшение жилищных условий, получала право на субсидию из федерального (регионального, муниципального) бюджетов в случае рождения второго и последующего ребенка, и могла направить ее на строительство или покупку квартиры или дома.

- Молодая семья получала субсидию из средств федерального бюджета в размере, исходя из 18 кв.м жилья на каждого ребенка по цене, установленной Госстроем для данного субъекта Российской Федерации.
- Средства федерального бюджета выделялись тем субъектам Российской Федерации, в которых были утверждены региональные программы обеспечения жильем молодых семей, в том числе по муниципальным образованиям.
- В 2003 - 2005 годах 114 тыс. молодых семей - участников региональных и муниципальных программ улучшили свои жилищные условия.
- На реализацию 1 этапа подпрограммы было выделено из средств федерального бюджета 2,05 млрд. рублей и 15,68 млрд. рублей средств субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

2 этап. 2006-2010 годы.
Резкое изменение условий
предоставления субсидии.

- Молодая семья могла направить субсидию из федерального (регионального, муниципального) бюджетов только на погашение части первоначального взноса по ипотечному кредиту.

- Интерес молодых семей к участию в подпрограмме существенно снизился.

3 этап. 2011-2015 годы.
Небольшая и непринципиальная
корректировка условий
предоставления субсидии.

- Молодая семья могла направить субсидию из федерального (регионального, муниципального) бюджетов на погашение части первоначального взноса по ипотечному кредиту, а также на покупку жилья или его строительство.

- Пока данных нет

В первоначальной редакции подпрограммы её основной целью объявлялось создание системы государственной поддержки молодых семей в решении жилищной проблемы для улучшения демографической ситуации в России.

МЖК в России: примеры

Нормативные документы

Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» Федеральной программы «Жилище»

- Суть программы к 3 этапу её реализации свелась к компенсации процентной ставки по ипотечным кредитам.

Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» Федеральной программы «Жилище»

- В рамках этой подпрограммы осуществляются мероприятия по обеспечению жильем молодых ученых и строительство общежитий.

Постановление Правительства Республики Бурятия от 30.03.2012 № 170 «О Государственной поддержке строительства молодёжных жилых комплексов»

- Размер социальных выплат для участников строительства МЖК составляет сумму первоначального взноса, но не более 20% от расчетной стоимости жилья.

Закон Республики Татарстан от 21.10.1999 г. № 2443 «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий»

- Республиканская господдержка заключается в предоставлении семьям беспроцентной рассрочки за приобретаемое жилье.
- Возвратные средства от молодых семей направляются на дальнейшее оказание господдержки последующим молодым семьям
- Предоставление жилья в республике в рамках подпрограммы осуществлялось через единого поставщика жилья – Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан.

Проблемы организации

- Действующие в России программы решения жилищной проблемы молодёжи не являются комплексными и не направлены на укрепление института семьи.
- Действующая в России законодательная и нормативная правовая база не позволяют конституировать молодёжный жилой комплекс даже в том объеме, какой был возможен в СССР.
- Инициаторы создания МЖК в современной России вынуждены использовать законодательство об общественных организациях, о кооперативах, о дачных некоммерческих обществах и т.п.
- Существующие правовые платформы не могут быть основой для нормативно-правового регулирования молодёжных жилых комплексов, поскольку создавались для других целей и ситуаций.

Отличие подходов к решению жилищной проблемы молодёжи в СССР и в РФ

• В 1980-е годы в ходе социального эксперимента МЖК государством практически были сформулированы основные правовые, финансовые и организационные решения жилищной проблемы молодёжи во всей мировоззренческой полноте этого этапа в жизни семьи, производственного коллектива и коллектива по месту жительства.

• В 1990-е годы это представление было существенно урезано и государственная помощь обуславливалась только демографическими аспектами жизни семьи.

• В 2000-годы государство, продолжая использовать наработанную в 80-е годы риторику, полностью подменило понятийный аппарат, ограничив своё участие помощью в приобретении квартиры (дома).

• В количественном отношении эта помощь равняется первоначальному взносу для вступления молодого человека в ипотечную программу.

• Остальная сумма, необходимая для приобретения квартиры (дома), и составляет сумму ипотечного кредита, которую (и проценты на неё) участник государственной программы должен отдавать банку-кредитору.

• Таким образом, подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» Государственной программы «Жилище» выполняет роль младшего партнера коммерческих банков, используя средства налогоплательщиков для «завлечения» клиентов.

• Наши коллеги в Украине, предвидя такой естественный ход событий, вывели свою молодёжь из зоны влияния коммерческих банков. К сожалению, российская молодёжь попала в экономически удушающую и психологически унижительную ситуацию. Это не может быть ничем оправдано, и это должно быть изменено.

МЖК в Украине.

Материалы международного форума «Молодёжи – Жильё, Государству – Перспективу».
Киев, 20 марта 2012 года.

Нормативные документы

1992 год.

Фонд содействия молодёжному жилищному строительству

1993 год.

Закон «О содействии социальному становлению и развитию молодёжи в Украине»

2002 год.

Государственная программа обеспечения молодёжи жильём на 2002-2012 годы.

2002-2012 годы.

Реализация 104 местных программ обеспечения молодёжи жильём.

Параметры организации

В соответствии с Законом кредит молодой семье выдается за счет средств государственного и местных бюджетов.

Кредит обслуживается Фондом (региональными отделениями) без участия коммерческих банков.

Для обслуживания кредитов создано Небанковское специализированное финансовое учреждение «Фонд содействия молодёжному жилищному строительству».

Кредит выдается молодой семье (до 35 лет включительно) сроком до 30 лет.

Собственный взнос семьи – 6%.

Процентная ставка – 3 % годовых.

Внимание!



ЗАВТРА

2015 - 2020 годы.

Обоснование повторного применения социальной технологии МЖК.

Трансформация основных предпосылок МЖК



Отечественные структурные проблемы, на стыке которых возможно появление нового МЖК

Современная инновационная деятельность в России зачастую ограничивается созданием или закупкой на Западе технологий преимущественно 4-го или 5-го технологического укладов.

• НЖК может организоваться на основе проектов создания технологических комплексов 6-го уклада, в том числе и в сельском хозяйстве.

Реиндустриализация России в форме производственных кластеров вдоль федеральных трасс имеет пределы технологической сложности, так как вахтовая рабочая сила не станет высококвалифицированной.

• НЖК может превратить новые производственные кластеры в полноценные населенные пункты, а малые города – насытить производствами.

Внедрение поведенческих стандартов «всё и сейчас», «кто не богат, тот лох» привели к деградации трудовой этики

• НЖК может вернуть категории «созидание», «труд» и «человек труда» в публичное информационное пространство и в сознание граждан.

Установка на индивидуализм и эгоизм сформировала поколение, не способное к цивилизованным формам коммуникаций и разрешения противоречий.

• НЖК может стать «школой общежития».

Мировоззренческий кризис вообще и реформы системы дошкольного воспитания и школьного образования, в частности, способствуют интеллектуальной дебилизации и нравственной распущенности молодых людей.

• НЖК может стать формой общественного контроля за деятельностью воспитательно-образовательных учреждений по месту жительства.

Воспроизводство титульной нации отстает от темпов роста населения России за счет других народностей, что в перспективе чревато распадом государства.

• НЖК может стать демографическим «генератором».

«Идеология экономики» Нового МЖК: заемность, возвратность и платность

В современных условиях основной источник финансирования строительства жилья – личные средства граждан, что для абсолютного большинства граждан России означает зарплату.

Для принципиальной оценки ситуации можно принять, что средняя зарплата и стоимость 1 кв.м общей площади жилья примерно равны и составляют немногим больше 30 тысяч рублей.

Отдавая всю зарплату (подходным налогом пренебрегаем), человек может за год выкупить 12 кв.м, а стандартную квартиру площадью 60 кв.м – за 5 лет. Это в теории, а на практике можно воспользоваться ипотекой (средняя ставка в 2014 году составляет 12% годовых).

Ипотечный калькулятор показывает: чтобы погасить кредит в размере 1,8 миллиона рублей, заемщику потребуется ежемесячно отдавать банку 60% зарплаты на протяжении 25 лет (аннуитетные платежи).

За эти годы абсолютная сумма выплат процентов по ипотеке составит стоимость почти двух квартир (в ценах на момент начала ипотеки).

Допустим, МЖК сможет организовать для своих членов предусмотренные Законом компенсации процентной ставки из бюджетных источников. Тем самым бремя выплаты процентов будет перераспределено от гражданина, взявшего ипотеку, на всех граждан России или субъекта Федерации.

Что несправедливо.

В любом случае, кто бы ни оплачивал проценты, если для финансирования объектов МЖК будет использоваться стандартная ипотека, то получится, что МЖК построит, как и во времена СССР, больше, чем одну квартиру: одну – для члена МЖК, и ещё одну или две – не для государства, как во времена СССР, а для банка, а если точнее, то – для собственника банка.

Что не только несправедливо, но и неразумно.

«Экономика идеологии» Нового МЖК: цели, средства и этапы

Конечно, МЖК в СССР возник, когда появились массы молодых людей, у которых не было шансов получить жилье в рамках действующих правил.

Но они шли в МЖК не только за жильем, но и за чувством причастности к делу общественной (государственной) важности.

Несмотря на существенные отличия жизненных ценностей нынешнего поколения молодых людей, МЖК в РФ может состояться при соблюдении этого же условия: жилье и причастность к делу государственной важности.

МЖК по природе своей - идеологическая организация. Если бы это было не так, он бы не стал массовым движением в самой большой стране мира.

Организация, экономический механизм которой основан на ипотеке, не может состояться как МЖК, потому что ипотека уничтожает основы идеологии – общественную (государственную) значимость целей организации.

Ипотека объективно поставит МЖК в условия, в которых его хозяйственная деятельность будет экономически невыгодна обществу, поскольку перекачивает его ресурсы в частную собственность, и психологически неприемлема для человека из-за своей откровенно эксплуататорской сущности.

Поскольку члены МЖК будут это знать или, как минимум, интуитивно чувствовать, у организаторов МЖК не будет возможности использовать социально значимые лозунги.

Органическое совмещение МЖК и ипотеки принципиально невозможно.

Но на этапе становления нового МЖК использование ипотеки неизбежно, поскольку других вариантов просто нет.

Правовое пространство России основательно защищено от обычаев делового оборота и юридических конструкций, соответствующих исконным способам организации жизнедеятельности в России:

взаимопомощь, общинность, артельность.

Коэффициент «Сумма процентов / Сумма кредита» при различных ставках и периодах кредитования

Сумма кредита:	1 800 000 рублей				
Вид платежа:	Аннуитетный				
Зарплата:	30 000 рублей				
	Ежемесячный платёж				
	7% годовых	8% годовых	10% годовых	12% годовых	
10 лет	20 900	21 839	23 787	25 825	120 мес.
15 лет	16 179	17 202	19 343	21 603	180 мес.
20 лет	13 955	15 056	17 370	19 820	240 мес.
25 лет	12 722	13 893	16 357	18 958	300 мес.
	Всего сумма выплат				
	7% годовых	8% годовых	10% годовых	12% годовых	
10 лет	2 507 944	2 620 676	2 854 456	3 098 972	120 мес.
15 лет	2 912 204	3 096 313	3 481 720	3 888 545	180 мес.
20 лет	3 349 291	3 613 421	4 168 894	4 756 692	240 мес.
25 лет	3 816 609	4 167 807	4 906 983	5 687 409	300 мес.
	Сумма процентов				
	7% годовых	8% годовых	10% годовых	12% годовых	
10 лет	707 944	820 676	1 054 456	1 298 972	120 мес.
15 лет	1 112 204	1 296 313	1 681 720	2 088 545	180 мес.
20 лет	1 549 291	1 813 421	2 368 894	2 956 692	240 мес.
25 лет	2 016 609	2 367 807	3 106 983	3 887 409	300 мес.
	Коэффициент "Сумма процентов / Сумма кредита"				
	7% годовых	8% годовых	10% годовых	12% годовых	
10 лет	0,4	0,5	0,6	0,7	120 мес.
15 лет	0,6	0,7	0,9	1,2	180 мес.
20 лет	0,9	1,0	1,3	1,6	240 мес.
25 лет	1,1	1,3	1,7	2,2	300 мес.

- Кредитный калькулятор показывает, что заёмщик будет отдавать ежемесячно менее 50% зарплаты в трех вариантах ипотеки: сроком 20 лет при 7% годовых и сроком 25 лет при 7% или при 8% годовых.
- В двух последних случаях заемщик отдаст банку за 25 лет в виде процентов чуть больше, чем сумма кредита (стоимость квартиры).
- Отдать в виде процентов меньше суммы кредита такой Заёмщик сможет только в одном случае: при ипотеке на 20 лет под 7% годовых.
- При существующих: (1) соотношениях цены квадратного метра жилья и заработной платы и (2) правилах ипотечного кредитования – кредит на строительство (покупку) жилья недоступен абсолютному большинству граждан России.

Сумма определений Нового МЖК

Движение НЖК – это механизм запуска социальной мотивации.

- НЖК – это организационно-правовая форма объединения граждан для решения жилищных, производственных и социальных проблем в комплексе и для гармонизации отношений в системе «поселение-домохозяйство-предприятие».
- НЖК – это форма конструктивного диалога для выработки взаимных долговременных обязательств работодателя и работника в решении жилищной проблемы работника и производственных задач работодателя.
- НЖК – это самодеятельность граждан и самоуправление жителей непосредственно в местах проживания.
- НЖК – это форма координации действий по месту жительства органов местного самоуправления и государственных органов.
- НЖК – это механизм снижения удельного веса цены госуслуг, земли, техусловий и т.п. затрат в цене квадратного метра жилья.
- НЖК – это активная форма общественного контроля за ценообразованием подрядных работ при строительстве комплекса и эксплуатационных услуг после сдачи комплекса в эксплуатацию.
- НЖК – это активная форма общественного контроля за деятельностью социальных учреждений по месту жительства.
- НЖК – это новый жилой комплекс в буквальном смысле, когда его строительство начинается с «нуля». НЖК также может быть создан путем дополнения существующей застройки.

Социальные и финансовые основания Новых МЖК

Социальная база НЖК – семьи (и граждане) со среднестатистическим доходом.

Демографическая база НЖК – любой возраст, в котором прогнозируемые доходы до конца трудового возраста позволяют вернуть кредит (займ) и выкупить жилье.

Основная финансовая база НЖК – декларируемые доходы членов НЖК по трудовым договорам с работодателями.

Нефинансовый вклад – добровольные неоплачиваемый труд членов НЖК.

Дополнительная финансовая база – все формы компенсаций, предусмотренные Законом:

- Компенсации суммы кредита (например, материнский капитал).
- Компенсация процентов (например, субсидии).
- Компенсация затрат на переселение (подъемные) и т.д.

Дополнительные средства:

- Средства предприятий.
- Экономия при строительстве.
- Удешевление техусловий, земли, подключений и т.д.

Дополнительные меры государственной поддержки и стимулирования, сбалансированные с обязательствами НЖК:

- Рассрочка по оплате земельных участков для строительства.
- Рассрочка по оплате за подключения сетей.
- Подведение коммуникаций за счет бюджета.
- Оплата части тела кредита при рождении детей и т.д.

Базовая модель Нового МЖК: «производство – поселение»

Бизнес-проект по созданию производства, степень наукоемкости которого определяется на уровне не менее 5-го технологического уклада, и социально-экономический проект строительства жилого комплекса для сотрудников такого предприятия рассматриваются государством как единое целое.

Государственная помощь повышает вероятность успеха проекта, так как высокотехнологичное производство очень чувствительно к текучке кадров и уровню их квалификации.

Свою помощь гражданам, объединившимся в НЖК, государство обусловливает требованием производственного освоения инновационных технологий.

Экономические модели предприятия и жилого комплекса, в котором проживают работники предприятия, взаимосвязаны.

Источником финансирования строительства и эксплуатации комплекса являются доходы работников и предприятия.

Из этого следует, что подсистема экономической модели «предприятие-работники-поселение» не может быть гармонизирована по жилищному вопросу без помощи извне.

Применительно к обсуждаемой проблематике конструктивно можно говорить только о государственной помощи в разных формах.

В современной экономической модели доходы работников не зависят от доходов и рентабельности предприятия и определяются ценой труда данной квалификации на рынке.

Сложившиеся уровни оплаты труда и цен на жилье таковы, что жилье остается недоступным для большинства граждан.

Другие модели Нового МЖК

Различные основания для появления Инициативных групп МЖК

- Новый МЖК для действующих предприятий (долевое строительство).
- Новый МЖК для ученых (подпрограмма Программы «Жилище»).
- Новый МЖК для многодетных семей (бесплатное предоставление земельных участков).
- Новый МЖК для переезжающих в сельскую местность.
- Новый МЖК для переезжающих в районы Дальнего Востока.
- Новый МЖК, обусловленное участием в программе переселения из ветхого жилья.

Общие мировоззренческие основания разных МЖК

В важнейшем для каждого человека вопросе, и, прежде всего, молодого человека – жилищном – современное Российское государство может предложить своим гражданам немудрёный набор инструментов: ипотека – деньги на покупку; жилье – путем покупки готового, содержание жилья - товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Эта система отношений предполагает объединение людей только на финальном своем этапе и только для узкого круга задач, которые, несмотря на всю свою бытовую важность, у большинства людей не вызывают живого интереса.

Модель организации социума, появившаяся в последнее десятилетие существования советской цивилизации, предлагала человеку очень важную для самосознания возможность – объединившись с другими, стать созидателем того «мира», в котором ему предстояло жить.

От этого предложения невозможно было отказаться.

НЖК может повторить данное предложение современному молодому человеку, и тех, кто не сможет отказаться, будет так же много, как и в 80-е годы прошлого века.

Участие в НЖК естественным образом будет способствовать замещению в головах своих членов и членов их семей импортных идей о том, как должна быть устроена жизнь в России, на знания, как на самом деле она устроена в нашем Отечестве.

Публичная деятельность НЖК неизбежно поможет и другим гражданам Российской Федерации освободиться от идеологических химер и благоглупостей.

Взаимодействие субъектов Государственной программы «Создание Новых МЖК»



Этапы Государственной программы «Создание Новых МЖК»



1 этап

Создание инициативной группы.

Поиск 3-4 проектов, которые максимально отвечают принципам НЖК и инициированы действующими бизнесменами, имеющими МЖКовское прошлое.

Доработка проектов до кондиций, заданных инициативной группой.



2 этап

Составление по каждому проекту объединенного бизнес-плана «производство-поселение» и определение форм и объемов государственной помощи.

Экспертиза объединенного бизнес-плана в установленном Законом порядке.

Запуск Программы: принятие нормативных правовых документов по формам и объемам государственной помощи.



3 этап

Активная пропаганда целей НЖК. Связь с общественностью (PR).

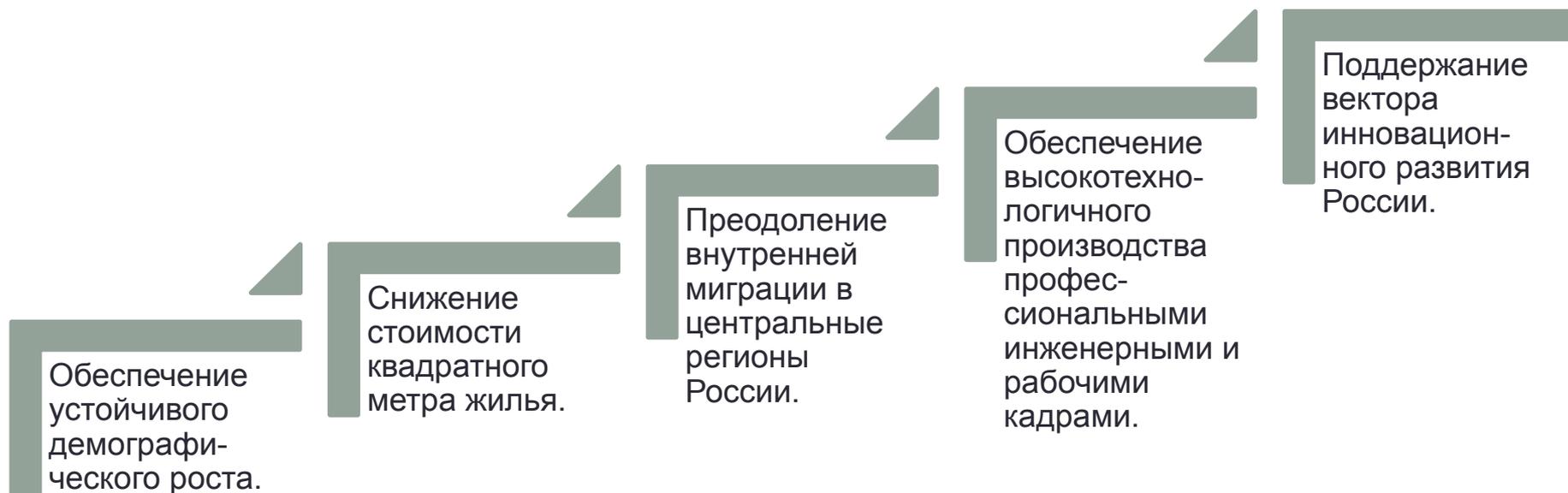
Разработка учебно-информационных материалов, методик обучения.

Организация появившихся инициативных групп.

Формирование движения НЖК.

Продолжение нормотворческой работы. Взаимодействие с органами государственной власти (GR).

Очевидные социально-экономические результаты Государственной программы «Создание Новых МЖК»



Сверхзадача Новых МЖК:

Управляемый эксперимент по разрешению глобальной структурной проблемы

Под предпринимательством понимают самодеятельность граждан в области производства товаров, работ и услуг.

Эта деятельность хорошо определена в правовом поле, институализирована и представлена в информационном пространстве.

Другой вид предпринимательства практически выпадает из фокуса общественного внимания, и информация о нём замалчивается или маргинализируется.

Речь идет о строительстве родовых поселений, экогородков, возрождении деревень и других формах организации жизнедеятельности современного человека вне города.

Для будущего важны оба вида предпринимательства, так как отсутствие разумного баланса между городом и деревней может привести всё общество (всё человечество) в зону неустойчивого развития.

Концентрировано эту опасность выразил немецкий антрополог Ганс Гюнтер: «Народы рождаются в деревне и умирают в городе».

Классическое определение «урбанизации» как процесса повышения роли городов в развитии общества по умолчанию противопоставляет город и деревню, хотя они являются различными формами селитебной единицы, и присваивает городу статус более совершенного территориального образования, игнорируя множество неотъемлемых пороков городской жизни.

С долей условности можно сказать, что «деревня» появилась как производитель продуктов питания, «город» - предметов материальной культуры, «мегаполис» – информационных объектов. Все эти цивилизационные достижения необходимы каждому человеку и человечеству в целом, и возникновение исторически последнего не заменяет и не отрицает предыдущих.

Процесс исчезновения деревень и малых городов не может быть объективным законом развития, а с локально-историческими перекосами государство должно бороться, добиваясь гармоничного соразвития всех упомянутых селитебных форм для блага общества в целом.

НЖК может стать интеллектуально-идеологическим компасом в противостоянии общества процессам «оголтелой» урбанизации и организационно-правовой формой локальных экспериментов по созданию альтернативы современному городу – селитебных единиц «поселение-производство».

Авторы проекта Концепции

- Баринов С.В.
- Закутний В.П.
- Марченко В.В.
- Пилипешин Н.А.