

«Основы финансовой грамотности»

на тему :

«Жилье в собственность: миф или реальность»



Выполнила

Захарова Валентина Леонидовна

преподаватель экономических дисциплин ГБПОУ «Спасский техникум отраслевых технологий», г. Болгар, 2016 г.

Содержание:

Тема 1. Жилищные накопительные кооперативы: как с их помощью решить квартирный вопрос

Тема 2. Социальный найм жилья



Цель:

- Ознакомиться с порядком работы Жилищные накопительных кооперативов. Выяснить как с их помощью решить квартирный вопрос.
- рассмотреть возможности социального найма жилья.



Вновь созданные жилищно-строительные кооперативы могут считаться таковыми, если люди вскладчину строят или реконструируют дом, а потом вместе в нем живут.



При создании жилищно-строительных кооперативов должен соблюдаться принцип: один ЖСК — один дом. То есть создаем организацию вместе, потом строим вместе, потом живем и управляем домом вместе. При этом после полной выплаты долей в таком кооперативе, пайщики должны свою организацию также как и в случае с жилищно-строительными кооперативами советского образца ликвидировать, либо перерегистрировать в товарищество собственников жилья. То есть жилищно-строительный кооператив — это хотя и не краткосрочное, но все равно временное образование, до полной выплаты паев членами ЖСК.

Жилищные накопительные кооперативы

Такие кооперативы финансируют покупку квартир пайщикам, которые внесли только определенную долю от полной стоимости квартиры. А откуда берутся деньги на оставшуюся часть? Кредиты банков и взносы других пайщиков, которые не накопили еще той доли, после чего кооператив обязуется купить им квартиру.

Эти кооперативы ничего не строят, а помогают накапливать средства на квартиру — то есть оказывают в некотором смысле финансовую услугу.



ЖСК и ЖНК: в чем различия?

Жилищно-строительный кооператив

ЖСК может называться организация, которая строит или реконструирует дом для конкретных пайщиков. После того, как дом построен, а паи полностью выплачены — кооператив должен быть ликвидирован или перерегистрирован в товарищество собственников жилья. Это товарищество в дальнейшем и будет управлять домом.

Жилищный накопительный кооператив

ЖНК — это потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.

Если организация привлекает средства граждан, а затем вкладывает их в приобретение жилья по какой-то накопительной схеме — значит, она должна быть зарегистрирована как жилищно-накопительный кооператив.



Что можно назвать жилым помещением?

Жилыми помещениями по законодательству Российской Федерации называются:

- * жилые дома и коттеджи, приспособленные для постоянного проживания;
- * специализированные дома и помещения;
- * отдельные квартиры и иные жилые помещения, зарегистрированные в этом качестве в государственных органах.

Что такое пай в ЖНК?

Пай — это доля участия, денежный или материальный индивидуальный взнос в коллективную собственность

Что такое паевой взнос?

Денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности кооператива.

В состав паевого взноса могут включаться доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности и распределенные между членами кооператива пропорционально их паям.



Почему сумма паевых взносов члена кооператива превышает стоимость приобретенной для него квартиры?

Это происходит потому, что паевые взносы помимо погашения стоимости квартиры должны компенсировать затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать также погашение связанных с приобретением или строительством жилого помещения затрат кооператива на страхование жилого помещения, его ремонт, содержание, оплату коммунальных услуг, на обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения. Сюда же включаются затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.



Резервный фонд кооператива — это фонд, средства которого используются для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков кооператива.

Чем различаются вступительный членский взнос, членский взнос и дополнительный взнос?

Вступительный членский взнос — это денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование кооператива и прием новых членов.

Членский взнос — это денежные средства, периодически вносимые членом кооператива, на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, за исключением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

Дополнительный взнос — это денежные средства, вносимые членом кооператива для покрытия убытков кооператива.



В какой форме кооператив должен вести учет своих членов?

Кооператив обязан вести реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество члена кооператива;**
- паспортные данные или данные иного удостоверяющего личность члена кооператива документа;**
- почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена кооператива;**
- форма участия в деятельности кооператива;**
- иные предусмотренные уставом кооператива сведения.**

В соответствии с действующим законодательством, число членов кооператива не может быть менее чем пятьдесят человек и более чем пять тысяч человек.



В случае убыточности, и каковы риски пайщиков?



В случае убыточности или претензий со стороны кредиторов кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, в состав которого входят квартиры, пай по которым не выплачен полностью. В этом — один из главных рисков пайщиков в системе жилищных кооперативов. Обратите внимание: этот риск отсутствует при ипотечном кредитовании, при котором квартира переходит в собственность заемщика сразу после оплаты ее полной стоимости банком, то есть до полного погашения кредита со стороны заемщика.

Может ли пайщик предъявлять к кооперативу претензии относительно качества предоставленной квартиры?

Член кооператива вправе предъявлять требования к кооперативу, касающиеся качества жилого помещения, передаваемого в пользование и после внесения паевого взноса в полном размере — в собственность, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. Это требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, установленном уставом кооператива.



Член жилищно-накопительного кооператива обязан соблюдать устав кооператива, выполнять решения, принятые органами кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренную действующим кооперативом и уставом кооператива. Безусловно, пайщик обязан своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном уставом кооператива и решениями, принятыми правлением кооператива в пределах его компетенции.

Каким образом определяется стоимость жилья, приобретаемого через кооператив?

Примерная стоимость приобретаемого или строящегося кооперативом для члена кооператива жилого помещения определяется с учетом средней рыночной стоимости жилого помещения, аналогичного жилому помещению, указанному в заявлении гражданина о приеме в члены кооператива. Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, и указывается в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива о приеме гражданина в члены кооператива.



Каков порядок определения очередности на приобретение квартиры в ЖНК?

Порядок определения очередности приобретения кооперативом жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередности строительства жилого помещения для члена кооператива устанавливается уставом кооператива или решениями общего собрания членов кооператива.

При установлении порядка определения очередности должны учитываться размер внесенного паенакопления и срок внесения части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, а также могут учитываться другие условия, предусмотренные формой участия в деятельности кооператива.

При равных условиях преимущество имеет член кооператива, который должен внести оставшуюся часть паевого взноса в более короткий срок, а при равенстве сроков — член кооператива, ранее вступивший в кооператив

Социальный найм жилья: сущность и особенности

Социальный найм жилья – передача государством некоторой жилой площади во временное пользование определенным категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Соц. найм подразумевает сдачу жилья из государственного фонда.

Передача жилья в социальное пользование – бессрочная.

Соц. найм иногда бывает навязан решением органов государственной власти.

Наниматели социального жилья имеют право на разнокалиберные льготы на квартплату. Их размер прописывается исходя из количества жильцов и их общественного статуса.

Любой документ, который касается соц найма могут подписывать только близкие родственники.

В ситуации, когда необходимо выселить людей живущих в социальном жилье, государство обязано предоставить им замену.

Как получить жилье по договору социального найма, основания для получения?

Нанимателем социального жилья не имеет права выступать юридическое лицо – только физическое. Выдача социального жилого помещения возможна только таким людям:

малоимущим гражданам;

иностранцам или лицам без гражданства, предоставление жилья которым оговорено международными договорами;

некоторым иным категориям людей.

Все муниципальные жилые помещения выдаются людям в порядке очереди. Очередь формируется исходя из времени оформления отдельных граждан на учет. Исключительное право на внеочередное предоставление социальной квартиры имеют люди с тяжелыми хроническими заболеваниями. Также из государственного резерва внеочередно может быть выделено жилье таким людям:

инвалидам I, II группы;

инвалидам-ликвидаторам последствий ЧАЭС;

ветеранам ВОВ;

жертвам неподконтрольных техногенных и естественных катастроф;

военнослужащим, которые получили инвалидность в результате выполнения своих профессиональных обязательств.

Принятие на учет соотечественников, которым необходимо социальное жилье, осуществляет местный орган самоуправления. Подача документов проводится по месту жительства человека. В некоторых случаях возможен отказ от предоставления социального жилья: был подан неполный пакет документов; гражданин умышленно ухудшил условия своего текущего проживания для получения социального жилья от государства. После таких действий, следующее рассмотрение заявки разрешается не меньше чем через 5 лет.

Социальное жилье в дальнейшем можно приватизировать. Приватизация обладает как некоторыми преимуществами (возможность продажи жилья, сдачи его в коммерческую аренду), так и недостатками (увеличивается размер квартплаты и других выплат).



Какие документы нужны?

- Заявление, написанное в произвольной форме.
- Паспорт.
- Копии документов, которые подтверждают личность всех без исключения членов семьи. Для детей до 14 лет сгодится свидетельство о рождении, а для подростков необходима копия паспорта. Оригиналы предъявлять обязательно.
- Для всех лиц, которые будут включены в договор, необходимо подтверждение о браке (разводе).
- Справки о родственных связях будущих жильцов.
- Единый жилищный документ.
- Форма 22 экспликации.

Любые документы, подтверждающие право заселения людьми жилья. Ими могут быть: ордер (или его копия);

- выписка из решения органов исполнительной власти;
- договор социального найма;
- обменный ордер;
- любой другой документ, который подтверждает, что конкретных людей можно вселить в рассматриваемое жилье.

А так же любые другие документы, которые говорят о необходимости заключения рассматриваемого договора.



Оформление договора социального найма – хороший способ для малообеспеченных граждан поправить свое пошатнувшееся материальное положение. Если у вас нет достаточных финансовых ресурсов на покупку собственного жилья, то этот инструмент может стать настоящим спасением. Для этого нужно приложить не так уж и много сил: собрать необходимые документы и подать ваше заявление в компетентный орган государственной власти.



Спасибо за внимание!

