Как начать формирование ЖСК.

Что есть:

Фонд «РЖС» как институт государственного развития, который принимает решение о безвозмездном выделении земельного участка федеральной собственности жилищно-строительному кооперативу, из отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, определяемых в соответствии со 161 ФЗ.

Нормативная база:

1. Федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»

Чтобы легче изучить, рекомендуется начинать с поправок по ЖСК, внесенных:

от 18.07.2011 N 244-ФЗ

от 30.11.2011 N 349-ФЗ

от 10.07.2012 N 118-ФЗ

от 30.12.2012 N 290-ФЗ

от 30.12.2012 N 318-ФЗ

от 23.07.2013 N 239-ФЗ

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. N 108 Об утверждении перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных   
кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами, и оснований включения указанных граждан, а также граждан, имеющих 3 и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 29.08.2012 N 869 от 10.04.2013 N 324)

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июня 2012 г. N 558 Об утверждении типового устава жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством российской федерации

(в ред. Постановления Правительства РФ от 10.04.2013 n 324)

4. Постановление Правительство Российской Федерации от 26 апреля 2013 г. N 376 Об особых основаниях включения граждан, проживающих на территории Приморского края, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами

Внутренние регламенты Фонда «РЖС»

Как начинать ?

Должна появиться инициативная группа.

Любой проект начинается с инициативы, проходит определенные стадии развития и реализации, а может и оказаться не состоятельным.

Поэтому первая стадия проекта создания ЖСК, для которой создается инициативная группа, это проверка состоятельности, или возможности реализации проекта.

Рассмотрим способ формирования инициативной группы. Она должна состоять из нескольких человек, желательно, не менее 5, так как это минимальное необходимое количество членов для учреждения ЖСК.

Членами инициативной группы предпочтительно, должны быть граждане, перечисленные в 108 Постановлении Правительства РФ, как будущие члены ЖСК, но могут быть и иные заинтересованные лица, например, активисты профсоюза, иные коллеги, заинтересованные поднять свой авторитет за счет участия в общественно полезном деле.

Особое внимание необходимо уделить возможности включения в инициативную группу профессиональных консультантов, представителей подрядных организаций, а также ответственных лиц своей организации.

Нет ничего противозаконного и противоестественного в том, что кто-то заработает на процессе строительства жилья для ЖСК, более того, это неизбежное и необходимое условие для любого важного и серьезного дела, которым является строительство жилья в ЖСК.

К сожалению, в рамках 161 ФЗ Фонд «РЖС» уже зарегламентировал подбор подрядных организаций условиями конкурса, но это вовсе не значит, что нельзя договариваться и действовать согласованно, если эти действия носят добросовестный характер.

Как создать инициативную группу ?

Собрать несколько заинтересованных сторон, включая граждан, имеющих право на участие в ЖСК и **оформить протокол создания инициативной группы** для формирования ЖСК в соответствии с 161 ФЗ. В протоколе необходимо признать себя инициативной группой, выбрать уполномоченного представителя и(или) уполномоченный орган и руководителя, определить цели и задачи, прописать этапы и поставить сроки, установить порядок присоединения к инициативной группе и т.п. По сути, это договор простого товарищества, который может быть и негласным, и который предворяет учредительный протокол, в котором впоследствии будет прописан порядок формирования ЖСК, в том числе с учетом деятельности инициативной группы.

**Какие действия должна совершить инициативная группа (ИГ) ?**

На первом этапе предстоит оценить возможность и целесообразность создания ЖСК. Для этого необходимо получить информацию о наличии земельного участка в таком месте, в котором будут заинтересованы будущие члены ЖСК (оно должно быть, как минимум, привлекательным). Для этого рекомендуется обратиться к руководству организации по месту формирования инициативной группы с предложением **подготовить приказ о проработке вопросов по формированию ЖСК в соответствии с 161 ФЗ**, в котором должны быть указаны ответственные за предоставление соответствующих сведений, сроки, а также порядок взаимодействия с уполномоченным представителем ИГ.

Для подготовки соответствующего приказа, после переговоров с уполномоченным должностным лицом организации и постановки в известность руководства (в целях соблюдения этикета и субординации), рекомендуется выйти на контакт с уполномоченными лицами вышестоящей организации (Рыльский А.Н.) и Фонда «РЖС» (Коротченкова Н.Н.), для получения от них методических материалов и подсказок для правильной организации формальных действий, связанных с определением числа потенциальных членов ЖСК и порядком сбора сведений по земельным участкам.

**Бюджет и материально-техническое оснащение ИГ:**

Для организации качественной работы ИГ необходим бюджет. Тот максимум, на который может рассчитывать инициативная группа от организации, это выделение помещение, телефонной и интернет линии, оргтехники, возможно – оплата нескольких командировок. В случае необходимости затрат, рекомендуется **сформировать бюджет ИГ за счет взносов членов**. Это могут быть деньги, внесенные на основании решения и расходуемые подотчет перед собранием ИГ. Впоследствии, при учреждении ЖСК, в его смете вполне может быть предусмотрена статья выплаты компенсации членам ИГ, вплоть до вознаграждения за их труд.

Азы бюджетирования проекта по формированию ЖСК и организации строительства.

Важно осознать, что бесплатный сыр бывает только в мышеловке, а бесплатный труд порождает только мышиную возню.

В себестоимости любого продукта, а жилого дома, тем более, есть затраты на управление и дирекцию проекта. Функция управления в жилищном строительстве не может быть отдана на откуп безответственных структур (тех, кто не выполняет работы и услуги по договору с ЖСК, а соответственно с санкциями и ответственностью), а значит должна в большей части финансироваться членами ЖСК. Другими словами, дирекция строительства должна быть создана как можно на более ранних этапах, с тем, чтобы полностью владеть ситуацией.

Поэтому, **уполномоченные представители ИГ должны стать дирекцией проекта**, или в последствии, подобрать работников дирекции. Им, как минимум, предстоит пройти обучение, как самостоятельное изучение всей нормативной базы, так и в общении с действующими ЖСК, представителями уполномоченных вышестоящих органов и Фонда «РЖС». Рекомендуется запросить методические материалы у Фонда «РЖС» и пригласить представителей Фонда «РЖС» на встречу с руководителями организации.

Поскольку набирать членов ЖСК можно только из ограниченного списка соответствующих категорий граждан, необходимо составить четкое представление (причем, как у организаторов ЖСК, так и у самих членов), о платежеспособности и возможности финансировать стройку. Никогда все желающие не смогут стать реальными членами кооператива. По экспертным оценкам, максимум 30 % от подготовленных к отбору граждан реально начнут финансирование строительства. Рекомендуется обязательно привлекать сторонние организации, имеющие право на формирование списков и подачу ходатайств на получение земельных участков.

Вся эта работа может занять не один месяц, и потребовать, как минимум нескольких десятков тысяч рублей в затраты. Повысить эффективность такой деятельности можно только с единым для РАН методологическим центром, который и предлагается создать на базе Фонда жилищной кооперации СЗФО, как временной площадки до становления собственной специализированной структуры.