

ЖК выравнивает возможности граждан



Жилищный кооператив «Бест Вей»

Текст:

Роман**Василенко,**

доктор
экономических
наук,
председатель
правления
жилищного
кооператива
«Бест Вей»

Жилищный кооператив (ЖК) создает условия для приобретения жилья людям, которым трудно воспользоваться другими вариантами покупки квартиры: сложно получить банковский кредит или заем частного инвестора, не говоря уже о том, что у них отсутствуют собственные или семейные средства на покупку квартиры.

Это прежде всего учащаяся или только начавшая работать молодежь; пожилые люди; лица с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ).

Кооператив уникален тем, что приобрести квартиру с его помощью гражданин может с 16 лет. Кооперативу не нужна справка с места работы, справка, подтверждающая уровень дохода.

Вступление в него происходит исключительно по паспорту.

Молодой человек может постепенно накапливать средства на первоначальный паевой взнос для покупки своей квартиры, внося их на расчетный счет кооператива. Даже минимальные паевые взносы по 10–15 тыс. рублей в месяц помогают довольно быстро накопить на такой взнос. Он составляет не менее 35% от стоимости желаемой квартиры.

Кооператив предоставляет на беспроцентной основе не более 65% от стоимости выбранной пайщиком квартиры, и происходит ее приобретение. В период возврата средств кооперативу (не более 10 лет) квартира находится в собственности кооператива и в безвозмездном пользовании пайщика. Пайщик за свой счет вносит коммунальные и налоговые платежи за квартиру. Как только он погашает долг перед кооперативом, жилье переходит в его собственность.

Есть немало молодых людей, которые приобрели квартиру с помощью ЖК уже на первых курсах вуза – пусть небольшую, но свою. Ежемесячные выплаты паевых средств, предоставленных кооперативом, плюс членские взносы в кооператив в сумме во многих случаях обойдутся дешевле, чем плата за арендуемую квартиру.

Молодые пайщики зачастую расплачиваются за приобретенную для них квартиру с кооперативом достаточно быстро, и она переходит в их собственность. Можно будет, продав ее, приобрести большую квартиру самостоятельно или с помощью кооператива. Нередко с помощью

кооператива приобретаются квартиры значительно большие, чем молодые люди могли бы себе позволить, не участвуя в кооперативе. Так как средства в кооперативе представляются на беспроцентной основе, переплата пайщика связана прежде всего с внесением небольших членских и целевых взносов в кооператив, а также с возмещением расходов кооператива на оплату государственных налогов за купленную квартиру.

Особое значение жилищный кооператив имеет для возрастных пайщиков. Верхней границы для вступления в ЖК нет. Пайщиком кооператива можно стать и в 70, и в 80 лет. Если раньше люди в возрасте при покупке квартиры преимущественно могли рассчитывать на свои собственные средства, то теперь они могут прибегнуть к помощи кооператива.

Мотивация пожилых пайщиков, как правило, связана с приобретением квартиры поближе к детям и внукам, а также с покупкой дополнительного объекта недвижимости для семьи. Кооператив не останавливают преклонные лета пайщика. И самого такого потенциального пайщика ничто не удерживает от вступления в кооператив, поскольку пай в нем – стандартный имущественный объект, который передается по наследству.

Очень важен кооператив для людей с ограниченными возможностями здоровья. Сегодня в нашей стране имеются варианты приобретения квартиры для людей с ограниченными возможностями. Например, есть государственные программы предоставления жилья и сертификаты на его приобретение для детей-инвалидов, воспитывавшихся в интернатах за счет бюджета. Однако многим людям с ограниченными возможностями все же приходится обращаться на финансовый рынок на общих условиях. При этом их финансовые возможности, как правило, существенно хуже, чем у обычных людей, и государственные дотации, которые им предоставляются, положение не выравнивают. Жилищный кооператив для людей с ОВЗ – привлекательная возможность решить жилищную проблему.

Таким образом, ЖК выравнивает возможности разных, в том числе малообеспеченных категорий граждан в приобретении собственного жилья. Это уникальный некоммерческий институт рынка недвижимости для скорейшего решения квартирного вопроса в России и повышения качества жизни соотечественников. ■