



## РОССИЙСКИЙ ОПЫТ ФИНАНСИРОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКИМИ БАНКАМИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

**Зияев Азамат Мирза угли**

Преподаватель Банковско-финансовой Академии Республики Узбекистан

[azamat.ziyayev.94@gmail.com](mailto:azamat.ziyayev.94@gmail.com)

<https://orcid.org/0009-0002-5294-3089>

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14810540>

**Аннотация:** В данной статье описан механизм финансирования коммерческими банками жилищного строительства посредством кредитования жилищно-строительных кооперативов. Иными словами, были упомянуты возможности решения финансовых трудностей, которые могут возникнуть в случаях, когда члены ЖСК не накопили достаточного количества паев жилищного строительства за счет кредитных средств коммерческих банков.

**Ключевые слова:** программа жилищного строительства, жилищно-строительный кооператив (ЖСК), пай, инжиниринговая компания, заказчик, подрядная строительная организация, проектно-сметная документация, ипотека, финансирующий банк, «эскроу», долевое финансирование.

Одной из процедур, внедряемых в странах с развитым рынком жилья, особенно в России, являются жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Частные лица и управляющие компании, стремящиеся улучшить жилищные условия, объединяются, внося пайовые взносы по своему желанию. Взносы формируются участниками до завершения подготовительных работ, таких как подготовка соответствующих документов на земельный участок, разработка проектно-сметной документации и договора. На следующем этапе будет выбрана подрядная организация и начнутся соответствующие строительно-монтажные работы.

В России жилищные кооперативы считаются формой участия граждан в развитии жилищного фонда и сформировались как инструмент, позволяющий быстрее получить отдельную квартиру в особой очереди и на более выгодных условиях. История его возникновения связана с Общественным кооперативом, основанным на принципе взаимопомощи, основанным в 1831 году «декабристами» в каторжной колонии в Сибири. .

Классические кооперативы стали возникать лишь после отмены крепостного права в 1861 году. В основном это были потребительские



общества, кредитные и различные сельскохозяйственные кооперативы. На первом этапе возникновения кооперативов в России (1870-1890-е годы) был сделан следующий вывод: услуги в обобщенном виде, координация строительных работ, продажа домов, доставка продуктов, предоставление кредитов не гарантируют эффективную организацию деятельности кооперативов. В результате до революции октября 1917 года перспектива кооперации не могла развиваться в зависимости от формы ее управления..

К 1921 году начались социальные строительные работы как на политической арене, так и на рынке жилья, а ЖСК стали развиваться на основе концепции «коммунальной собственности». Период новой экономической политики стал решающим в становлении жилищной кооперации в России. Впервые на уровне СССР регулирование отношений, связанных с организацией и деятельностью жилищных кооперативов, было отражено в постановлении ЦИК и Совета Народных Комиссаров СССР от 19 августа 1924 года «О жилищных кооперативах». До этого отношения, связанные с жилищными кооперативами, регулировались документами региональных властей.

В этот период существовали следующие виды кооперативов:

- кооперативы по аренде жилья;
- объединения работников жилищно-строительной кооперации;
- общегражданские жилищно-строительные кооперативы.

Жилищно-арендная кооперация была в то время особенно распространенной формой и являлась основной формой управления государственным жилищным фондом. Смысл этого метода управления заключается в следующем. Группе жителей, образовавших ЖК, предоставлялось коммунальное жилищное строительство в аренду, и они имели очень широкие полномочия. Они не только управляли домами, но и имели право распределять и использовать их жилые площади.

Граждане имеют возможность инвестировать свои средства в строительство нового жилья через ЖСК, что послужило улучшению их жилищных условий. На основании Постановления «О жилищной кооперации» и Положения «О мерах по стимулированию строительства жилья для трудящихся» СКЖК получили кредиты от банков для финансирования строительства жилья. Эти кредиты выделяются банками на срок до 60 лет, в пределах 80-95% от стоимости строящегося дома. Члены ЖСК получили квартиры с правом бессрочного пользования ими.



ЖСК этого периода быстро развивались. По данным, в 1927 году 63,3% жилищного фонда города использовалось жилищно-арендными кооперативами. Кроме того, в Москве ЖСК контролировал 70% жилой площади, в Ленинграде - 87,4%. 17 октября 1937 года ЦИК и СНК СССР приняли Постановление «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищных условий в городах», в котором приводились следующие основные возражения против жилищно-строительных кооперативов:

- Большинство населения практически не управляет домами и не заботится об их ремонте, не поддерживает их в культурном состоянии;

- Таких проектов, способствующих спекуляции жилплощадью, немало, например, на содержание аппарата профсоюзов в системе жилищной кооперации, состоящей из большого числа звеньев, ежегодно тратилось 40 миллионов рублей, но состояние правильного управления и обеспечения сохранности жилищного фонда было неудовлетворительным.

- Кооперативы строили жилые дома преимущественно за счет долгосрочных государственных кредитов;

- Члены кооператива вложили в строительство свои средства в небольшом размере 10% от стоимости строительства. В таких условиях кооперативы финансировали строительство жилых домов из государственных средств и одновременно присваивали строящуюся территорию в частную собственность с правом ее продажи.

К ноябрю 1937 года жилищные кооперативы были ликвидированы с целью реорганизации соответствующим решением правительства. Таким образом, завершается 1-й этап становления и развития жилищной кооперации в России (1924-1937 гг.).

Утверждение типового устава жилищной кооперации Постановлением Совета Народных Комиссаров бывшего Союза от 31 октября 1939 года стало основой для создания кооперативных жилищных кооперативов на основании специальных постановлений правительства. Таким образом, начался 2-й этап становления и развития жилищных кооперативов. В типовом уставе установлено, что жилищный кооператив создается в регионах в целях улучшения жилищных условий членов кооператива путем строительства жилых домов за счет собственных средств кооператива. Также были определены минимальные требования к членам кооператива. Например:

- На момент членства вам должно быть 18 лет;
- Иметь достаточный паевой вклад;



- Не быть одновременно членом другого ЖСК;
- Право голоса зависит от паевого взноса;
- Учет не только срока членства, но и размера паевого взноса при определении порядка получения домов;
- В случае недостаточности вкладов участников можно обратиться к другим источникам средств, в частности, к банковским кредитам.

Второй этап становления и развития ЖСК (1939-1958 гг.) характеризуется следующим:

- Различные формы жилищных кооперативов были упразднены и реорганизованы в формы единых жилищно-строительных кооперативов;
- внедрение практики использования банковских кредитов при финансировании строительных работ наряду с вкладами членов кооператива по согласованию с правительством;
- Неработоспособность ЖСК во время войны.

После XX съезда КПСС 20 марта 1958 года Совет Министров СССР принял Постановление «О жилищном строительстве и коттеджной кооперации», в котором признавалась возможность более широкого развития жилищно-строительной кооперации. В качестве одной из его особенностей можно отметить строительство ЖСК многоэтажных жилых домов городского типа. Этим решением начался 3-й этап формирования и развития жилищных кооперативов, а роль коммерческих банков в процессе финансирования еще больше усилилась. То есть в государственных программах жилищного строительства заложен план строительства домов ЖСК и определено, что для участия ЖСК в строительстве домов на основе госпрограмм взносы должны полностью собираться в банке.

Также, если в предыдущих процедурах разрешалось получать рассрочку в период строительства, то теперь требуется, чтобы она была внесена в банк до начала строительных работ. Также, если члены кооператива и члены их семей выполняют работы в процессе строительства, в случаях, когда они не получают оплату, допускается признание объема выполненных работ вкладом. Постановлением Совета Министров СССР, принятым в том же году, минимальное число членов Союза Советских Социалистических Республик было увеличено с 5 до 10. В 1962 году Постановлением Совета Министров СССР в действующий порядок финансирования был внесен ряд изменений:

- Не допускать начала процесса финансирования строительных работ, если число членов УЗКК не достигнет 60 в городах Москве и Ленинграде, 48 в других городах и крупных областных центрах и 24 в других регионах;

- Прием паевых взносов в качестве источника финансирования банками только при их формировании жителями (участниками), не имеющими собственного дома, т.е. нуждающимися в жилье.

В 1964-1965 годах Совет Министров принял три Постановления о совершенствовании процесса финансирования жилищного строительства через ЖСК, которые включали следующие требования:

- Площадь квартир в доме, построенном банками при выделении кредита ЖСК, не должна превышать 60 кв.м.;

- Квартиры в строящемся доме должны быть полностью закреплены за членами ЖСК;

- Разрешить быть членом двух ЖСК одновременно и т. д.

Правовая база финансирования жилищного строительства получила дальнейшее укрепление в 1983 году с принятием Жилищного кодекса.

Принятие этого кодекса создало некоторые послабления для банков. В частности, члены ЖСК определили порядок формирования паевых вкладов в банках, условия отбора слоев населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий, правила выделения банками кредитов для финансирования государственных программ. Также на основе этого кодекса в ближайшие годы четко определились прием в члены ЖСК слоев населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий, их права и обязанности в кооперативной деятельности.

Кроме того, банками принят ряд нормативно-правовых документов, касающихся правил выделения дополнительных кредитных средств на цели завершения строительства домов, определения размера членских взносов ЖСК для жилых проектов, строительство которых финансируется из бюджета, программ обеспечения жильем молодежи.

Третий этап становления и развития ЖСК (1958-1988 гг.) характеризуется следующим:

- (1958 г.) было введено требование о том, чтобы членские взносы ЖСК формировались на сберегательных счетах, открытых в финансирующем банке, до начала строительных работ, а банкам было разрешено выделять кредиты ЖСК как юридическим лицам;

- (1962 г.) Если по проектно-сметной документации членами ЖСК до начала строительных работ были внесены взносы в размере не менее 40%



стоимости жилья, то можно было выделить банковский кредит за счет государственного ресурса сроком от 10 до 15 лет (срок погашения - один раз в год - в дифференцированном порядке) в размере, не превышающем 60% сметной стоимости;

- (1965-1988 г.) были приняты правила кредитования ЖСК банками, а также финансирования строительных работ в рассрочку.

Сегодня в России существует два типа жилищных кооперативов:

- Средства, собранные кооперативом, могут быть направлены на покупку готового жилья для участников. В этом случае кооператив называется жилищным кооперативом (ЖК).

- Если паевые взносы используются для строительства многоквартирного дома или индивидуального жилого дома, кооператив называется жилищно-строительным кооперативом (ЖСК).

Еще одна частная форма жилищных кооперативов, направленная на решение вопроса социального жилья, появилась благодаря созданию СЖСК. То есть жилищно-строительный кооператив, поддерживаемый государством, – это кооператив, учрежденный отдельными категориями граждан, перечень которых определяется решением правительства. Граждане имеют право вступить в государственный жилищный кооператив или создать его в любом регионе страны. Таким кооперативам государство бесплатно предоставляет земельный участок на период жилищного строительства для проведения строительных работ. В этом случае должны быть соблюдены все необходимые процедуры, и участок, переданный ЖСК, будет зарегистрирован в кадастровом учете с указанием права пользования.

В рамках программы строительство многоквартирных и многоэтажных домов может осуществляться на земельном участке, выделенном государственным жилищным кооперативом. При этом члены кооператива самостоятельно обустраивают сети связи на строительной площадке в процессе строительства. Муниципалитет помогает в формировании социальной инфраструктуры. После завершения строительных работ и получения разрешения на использование построенного объекта участники кооператива смогут оформить на свое имя права собственности на земельный участок и права собственности на здания.

Участники жилищно-строительного кооператива разделены на несколько категорий и согласовываются органами власти путем их группировки. Группированные категории граждан:

- многодетные семьи (семьи с тремя и более детьми);
- Молодые ученые (граждане, занимающиеся научными исследованиями, имеющие право на получение субсидии на приобретение жилья по государственной программе «Жилье»);
- научные, инженерно-технические работники (работники организаций, имеющих статус научно-технических центров, а также предприятий и учреждений, входящих в состав Академии наук);
- Работники системы образования (работники образовательных учреждений, имеющие опыт работы);
- Медицинский персонал (работники организаций здравоохранения, имеющие стаж работы);
- Государственные служащие (служащие, имеющие стаж работы в сфере государственного управления);
- Мастера спорта (работники организаций в сфере спорта, имеющие опыт работы);
- Женщины (сотрудники Комитета женщин и организаций, находящихся в его ведении);
- Военнослужащие и сотрудники правоохранительных органов.

Отличие ЖСК от существующих механизмов долевого финансирования жилищного строительства заключается в следующем:

- Если риск, материальная и финансовая ответственность и обязательства, связанные со строительными работами при финансировании жилищного строительства на основе долевого участия, лежат на заказчике, подрядная организация, то функция заказа ЖСК - на кооперативе. В свою очередь, это гарантирует, что строящееся жилье будет построено исключительно на кооперативных условиях;

- если основной целью отдельных членов ЖСК от финансирования строительства является улучшение жилищных условий, то основной целью дольщиков является снижение стоимости жилья;

- При финансировании строительства жилья на основе долевого участия соответствующие права на строительство принадлежат заказчику подрядной организации, кредитные обязательства перед банками принадлежат дольщикам-физическим лицам, а права и обязанности равномерно распределяются в ЖСК. Это, в свою очередь, снижает риск финансирования.

- Если кредитные средства выделяются физическим лицам при финансировании строительства на основе долевого участия, они



выделяются управляющим компаниям или подрядным строительным организациям в ЖСК.

**Список использованный литературы:**

1. Горлов Владимир Николаевич ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ В СССР В 1950-1960-Е ГГ. // Постсоветский материк. 2023. №2 (38).
2. Тарасюк В. М. Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2009. № 2 (39). С. 36—39
3. O'G'Li Z. A. M. TIJORAT BANKLARI TOMONIDAN UY-JOY QURILISHINI IPOTEKA KREDITI ORQALI MOLIYALASHTIRISH TARTIBI //Raqamli iqtisodiyot (Цифровая экономика). – 2024. – №. 9. – С. 25-33.
4. Расулова Ш.Ф. (2022). Қурилиш иқтисодиёти. Ўқув қўлланма – ЖПИ-213 бет. УЎК: 338.45:69(075.8)
5. Гимадрисламова О. Р. История становления жилищной кооперации в России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. №2.
6. Макаренко А.П. Теория и история кооперативного движения: учеб. пособие для студ. высших и средних спец. учеб заведений / А.П. Макаренко. 2-е изд. М.: ИКЦ «Маркетинг», 2002
7. Зияев А. ТИЖОРАТ БАНКЛАРИ ТОМОНИДАН МАРКАЗЛАШТИРИЛГАН МАНБАЛАР ҲИСОБИДАН УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШНИ МОЛИЯЛАШТИРИШ АМАЛИЁТИ //Innovations in Science and Technologies. – 2025. – Т. 2. – №. 1. – С. 105-115.
8. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Справочное пособие / В.Н. Литовкин. М.: Профиздат, 1988.;
9. Вишневская И.С. Права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива / И.С. Вишневская. Ростов н/Д: Ростов. ун-т, 1978
10. Моисеев В.А., Прокофьев К.Ю. (2013). “Механизмы финансирования жилищного строительства” // Региональные финансы. 48(327). С. 31-41.