

Что такое кооператив

Кооператив — это объединение людей для достижения общих экономических и социальных целей, связанных с удовлетворением материальных или иных потребностей членов кооператива.

Сегодня понятие **кооператив** у россиян ассоциируется в основном с совместным строительством жилья, но это понятие более широкое и распространяется на различные виды предпринимательской деятельности. В рыночной экономике кооперативы выступают альтернативой частному и государственному производству. В мире насчитывается около 700 миллионов различных кооперативов. Первые кооперативные предприятия были основаны в Великобритании в начале XIX века.

В 1860-1880-е годы кооперативы Великобритании и Германии были настолько успешными, что они стали объединяться в союзы. Тогда же кооперативное движение стало распространяться в Италии, Франции, Швейцарии, Бельгии, скандинавских странах и России. К концу 19 века кооперация в Европе охватила свыше двух миллионов человек.

Первое потребительское российское общество, Кыновское (поселок Кын Пермской области), было зарегистрировано в органах государственной власти в 1864г, а в начале XX века, по числу кооперативов и членов в них, Россия уже занимала первое место в мире. Такого стремительного роста кооперации как в Российской Империи не знала ни одна страна. В них состояло порядка 14 миллионов человек! После Октябрьской революции 1917 года, в годы НЭПа, кооперативы также сыграли значительную роль в подъеме экономики страны, но со временем, под натиском коллективизации и монополизации государства кооперативное движение стало убывать. К 80 годам в СССР сохранилась остатки потребительской, артельной, и жилищно-строительной кооперации. Серьезная реанимация жилищно-строительных кооперативов началась в 80-е годы, когда в СССР обострилась проблема с нехваткой жилья. Многим очередникам в 80-е удалось улучшить свои жилищные условия благодаря именно кооперативам. Но перестройка снова внесла свои коррективы - обвал экономики, развал страны, жилищно-кооперативное движение стало ассоциироваться с воровством и обманом. И только в начале 21 века, уже с новой законодательной базой, которая обеспечивает защиту пайщика, началось возрождение жилищной кооперации в России.

Если обратиться к истории Германии, то именно благодаря кооперативам, в считанные годы послевоенной Германии удалось преодолеть разруху и восстановить жилищный фонд. Кооперативные формы накопления денежных средств на приобретение собственной недвижимости в Германии приобретают все большую популярность как альтернатива ипотечному кредитованию. Такие объединения действуют в форме строительных сберегательных касс (Vauspar-kassen). Принцип работы таких касс заключается в сборе средств вкладчиков и последующем предоставлении льготного кредита на строительство, покупку или долгосрочную аренду жилья. Право на получение кредита возникает после внесения вкладчиком определенной суммы, которая составляет около 30-50% запрашиваемого кредита. Деятельность строительных сберегательных касс строго контролируется Федеральным управлением по финансовому надзору. Процентная ставка по кредиту строительных сберкасс на порядок ниже банковских ставок по ипотеке, менее строгие требования к заемщику (доход, возраст). Все это делает участие в строительных сберегательных кассах более привлекательным вариантом приобретения недвижимости, чем использование кредитных средств банка. Сегодня германская система *помощи самим себе* имеет 32 млн. договоров о строительстве жилья, а 22 млн. граждан Германии являются владельцами одного или нескольких договоров. Среди бывших социалистических стран лидером является пятимиллионная Словакия, где уже 2 млн. человек решили свои жилищные вопросы через кооперацию.

Кооперация является успешной европейской моделью приобретения недвижимости в рассрочку и широко распространена в странах Европы, а вот новая Россия выбрала американскую модель - ипотеку.