

시민과 함께  
**공유자산 만들기**  
-시민자산화 개념과 추진 로드맵-

설명회 @스페이스노아

2016.12.6

# 시민자산화는 왜 필요한가?

높아진 임대료 때문에 쫓겨나는 시민  
민관협력을 빌미로 '을'이 되는 시민  
도시재생 과정에서 배제되는 시민

Displacement

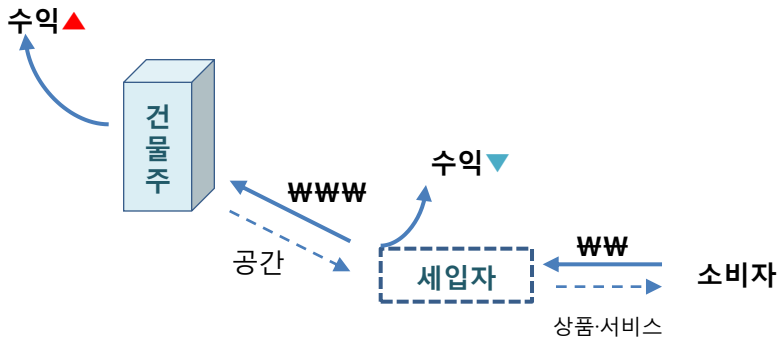
Gentrification



# 문제? 무엇이 문제인가?

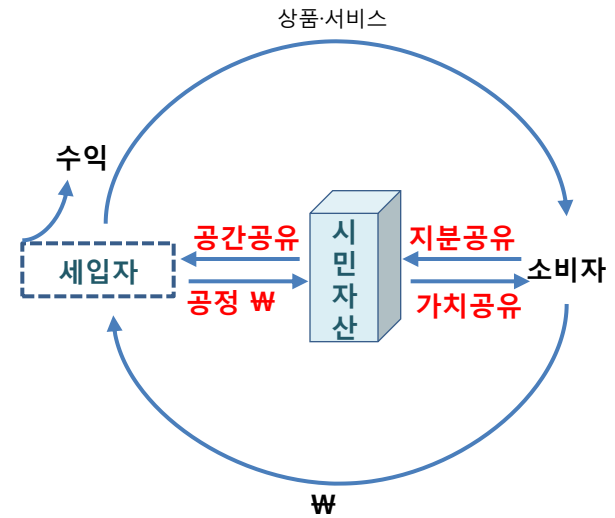
## OLD MODEL

지대(rent) 먹는 하마



## NEW MODEL

지대(rent) 나누는 자산



Stakeholder >>>>> Shareholder

나의 몫

우리의 몫

# 어떻게?(예시)



시민들이 함께

공동체신택을 만듭니다.

공익신택을 통한 기부



시민참여를 통한 시민펀드

공동체신택이 땅을 소유함

지역기반개발회사



사회적 건축가

지속가능한공간

땅 + 건물  
공동체신택 소유



건물은 이용자 소유(or 임대)  
땅은 공동체신택 소유

- 소득기준 이용료 책정(not market)
- 개발이익의 사회화(지대추구 근절)
- 지역기반경제(no 대기업·프랜차이즈)
- 협력적 운영(연대경제)

# 궁금한 질문들



시민들이 함께 **공동체신탁**을 만듭니다.

부동산신탁은 들어봤는데 공동체신탁은 처음인데요 어떻게 만드는 건가요? 우리나라도 가능한가요? 무엇을 하는 조직인가요?

공익신탁을 통한 **기부**



자산화를 위한 기부? 공익신탁? 생소한데요~ 어떤 내용인지 궁금하네요? 이런 기부가 가능한 곳이 있나요?



시민참여를 통한 **시민펀드**

시민이 펀드를? 저도 시민인데~ 그럼 누구나 펀드에 참여할 수 있다는 건가요? 펀드에 참여하면 어떤 혜택이 있나요? 펀드는 어떻게 만들어지고 운영되나요?

**공동체신탁이 땅을 소유함**

공동체신탁이 땅을 소유한다는 것은 시민자산화와 무슨 상관이 있나요? 꼭 공동체신탁만 소유해야 하나요?

**지역기반개발회사**

**사회적 건축가**

지역기반, 사회적 개발주체는 구체적으로 누구인가요? 기존의 사회주택/도시재생의 사업과 연관성이 있을 것 같은데요?

지속가능한공간

땅과 건물을 모두 소유하면 장단점은 무엇인가요? 재원이 많이 필요할 것 같은데 기부와 시민펀드만으로 가능한가요?

**땅 + 건물 공동체신탁 소유**

- 소득기준 이용료 책정(not market)
- 개발이익의 사회화(지대추구 근절)
- 지역기반경제(no 대기업·프랜차이즈)
- 협력적 운영(연대경제)

건물소유(땅 사용)의 장단점은 무엇인가요? 사용 기간은 언제까지 보장되나요? 공유자산활용 가이드라인(임대료, 지역사회공헌 등)이 있나요? 시민자산을 이용할 수 있는 자격요건은 무엇인가요?

**건물은 이용자 소유(or 임대) 땅은 공동체신탁 소유**

# 시민자산이 무엇인가요?

## 자산이란

'개인이나 집단이 미래에 성공하거나 발전할 수 있는 바탕이 될 만한 것을 비유적으로 이르는 말'로, '개인이나 법인이 소유하고 있는 경제적 가치가 있는 유형·무형의 재산'을 말함

## 시민(공유,공동체)자산은,

'지역공동체의 구성원이 함께 지역을 발전시킬 수 있는 바탕이자 그들이 함께 만들어 내 소유하고 있는 유무형의 재산'으로 공공·민간영역을 넘어 '시민'이 함께 소유·운영하며 가치를 서로 공유하는 자산입니다.

- ✓ 3섹터(비영리, 사회적경제)를 비롯해 지역공동체 구성원인 시민이 주인입니다.
- ✓ 독점이 아닌, 뿌리내린 구성원과 가치를 창출하는 이들이 함께 공유(共有)합니다.
- ✓ 시민을 위하여, 시민에 의하여 운영합니다.
- ✓ 매입, 전대, 신탁 등 다양한 방식을 활용하여 가치를 공유합니다.
- ✓ '공익신탁'과 '신탁재단'을 기반으로 시민들이 함께 참여하는 펀딩을 통하여 자산을 형성, 운영하게 됩니다.

## 제3의 소유권



## 공익신탁은 무엇인가요?

기부를 하려는 사람이 기부재산을 일정한 개인이나 기관에 맡겨 관리하게 하면서 그 원금과 수익을 공익적 용도로 사용하게 하는 제도로써, 2015년 3월부터 관련 '공익신탁법'이 시행되고 있습니다.



## 공유자산공익신탁의 설립목적은 무엇인가요?

지속가능한 지역사회 발전을 위하여 공정한 경제활동이 가능한 토대인 공유자산을 형성하고, 이를 위하여 설립되는 가칭. '공유자산신탁재단'이 추진하는 사업의 지원을 위하여 설립하고자 합니다.

## 공유자산공익신탁의 주요사업은 무엇인가요?

- ▶ 기부금을 통하여 비영리 목적의 공유자산 형성을 직접 지원합니다.
- ▶ 재단과 함께 시민자산화 관련 교육, 자산화 조직의 육성과 성장을 지원, 지역기반 비즈니스 모델 구축, 자금 연계, 정책제안, 제도개선 등 간접적인 지원을 합니다.
- ▶ 공유자산신탁재단을 통하여 공유자산화 관련 사업을 통합적으로 지원합니다.

## 공유자산신탁재단의 설립목적은 무엇인가요?

지속가능한 지역사회 발전을 위하여 공정한 경제활동이 가능한 토대인 공유자산을 형성·운영하는 역할을 하며 이와 관련한 교육, 연구, 컨설팅 등 다양한 지원사업을 통합적으로 하기 위하여 설립합니다.

### 01 설립 준비

- 1 법인의 목적 결정
- 2 법인설립자 구성
- 3 재산 출연
- 4 법인의 명칭 결정

### 02 설립 허가

- 6 주무관청 확인
- 7 설립허가 신청
- 8 주무관청의 검토
- 9 법인설립 허가

### 03 설립 등기

- 10 설립등기
- 11 설립신고
- 12 보고

# 공유자산은 어떻게 만드나요?

공유자산을 만드는 방법은 100% 기부형과 기부와 시민투자, 정책연계 등 다양한 자금조달 방식이 혼합된 융합형으로 크게 구분할 수 있습니다.

먼저, 기부형은 기부금(현금과 현물)을 통하여 공유자산을 직접 확보하도록 돕거나 재단을 통하여 운영하는 방식입니다.

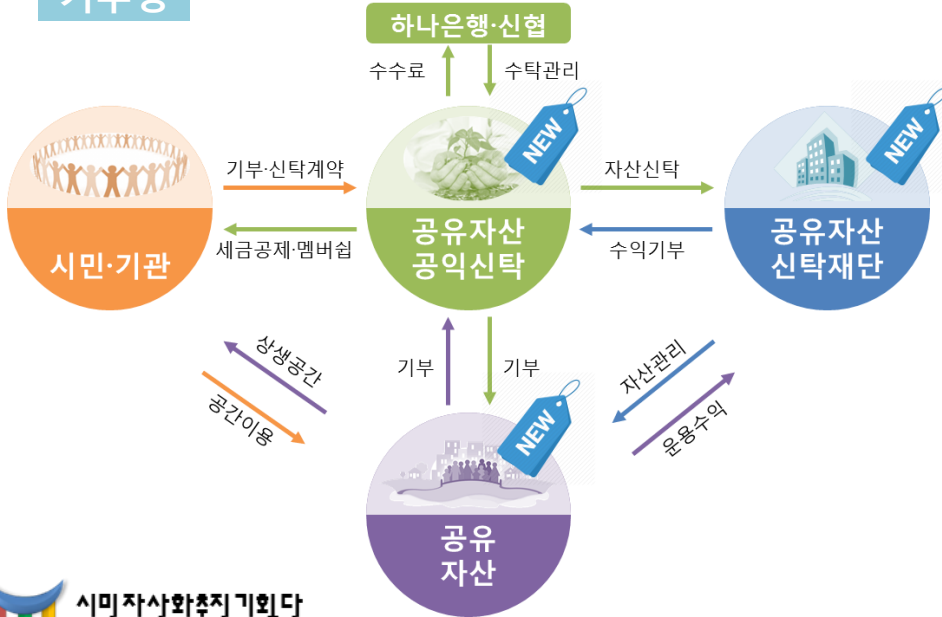
※ 준비중 : 공익신탁 설립(12월 중), 재단 설립(17년 초)

융합형은 기부금(현금과 현물)을 비롯하여 시민과 사회적금융, 공공기관 등의 자금 조달을 통하여 공유자산을 형성·운영하는 방식입니다.

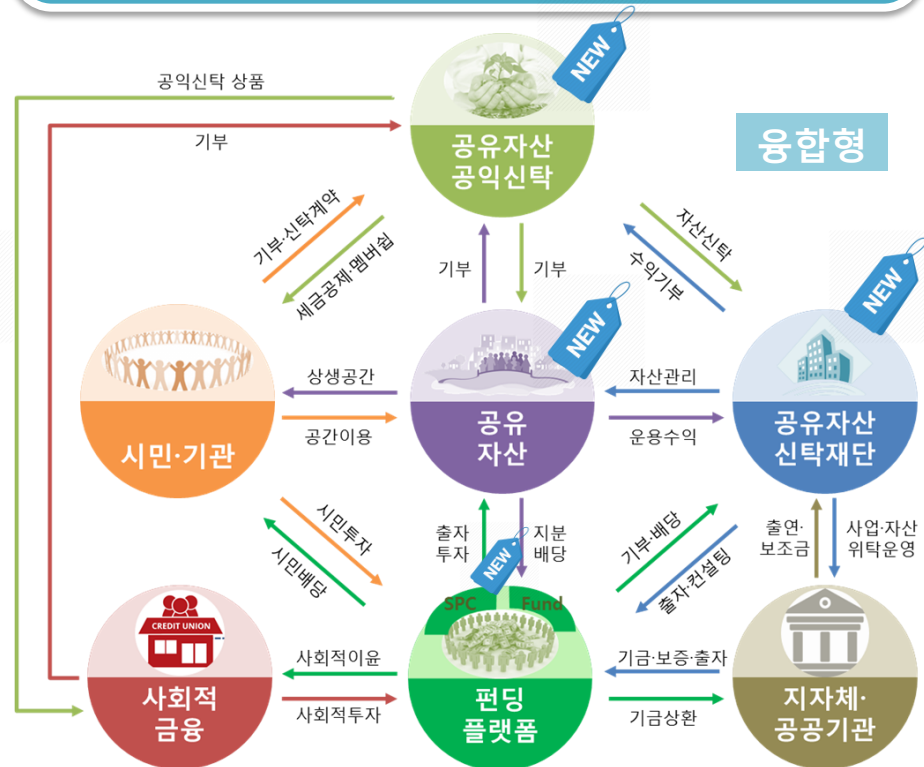
다양한 자금을 자산의 특성에 맞게 연계하는 공유자산 펀딩 플랫폼이 작동합니다. (크라우드펀딩기관 파트너쉽)

또한 재단과 사회적개발조직이 함께 자산구축 및 운용의 역할을 담당하게 됩니다. (신규설립 및 파트너쉽 구축 예정)

## 기부형



## 융합형





# 참여할 수 있는 방법은 무엇인가요?



시민은 향후 만들어지는 **공유자산공익신탁**에 기부하면서 **회원**에 가입됩니다.

신탁 회원은 **시민펀드 투자자의 자격**을 얻게 됩니다.

공유자산신탁재단에 **출연** 할 수 있습니다.

주요 혜택 : 신탁/재단 **의사결정 참여**, **신탁멤버십 혜택**, **기부금 세액공제**, 시민투자 배당, 지역사회발전 수혜



기관은 공유자산공익신탁에 단체회원으로 가입하며 기부에 참여합니다.

착한 기관 투자의 자격을 얻어 사회적 공헌에 기여하게 됩니다.(의사결정권 없는 우선주 형태)

공유자산신탁재단에 **출연** 할 수 있습니다.

주요 혜택 : 신탁 **단체멤버십 혜택**, **기부금 세액공제**, 시민투자 배당 후 기부, 기업의 사회적가치 제고



자산관리조직은 공간의 사회적 개발과 운영에 참여합니다.

공정한 개발을 통하여 개발이익의 사회화를 촉진시킵니다.

지역기반의 공유자산을 소유·운영하는 역할을 통합적으로 할 수 있으며 시민과 지분을 공유할 수 있습니다.

주요 혜택 : 지역기반 재생조직으로의 성장, 기업의 사회적가치 제고, 지역경제(일자리) 활성화



사회적금융은 공익신탁의 **수탁기관**으로 역할을 할 수 있습니다.

공익신탁 **연계 상품**을 만들어 자산화를 활성화 해줄 수 있습니다

자산화를 위한 **사회투자 펀딩 상품**을 신설하여 지원해줄 수 있습니다.

**펀딩플랫폼 운영 주체**가 되어 지역기반 금융 생태계를 만들어 갈 수 있습니다.



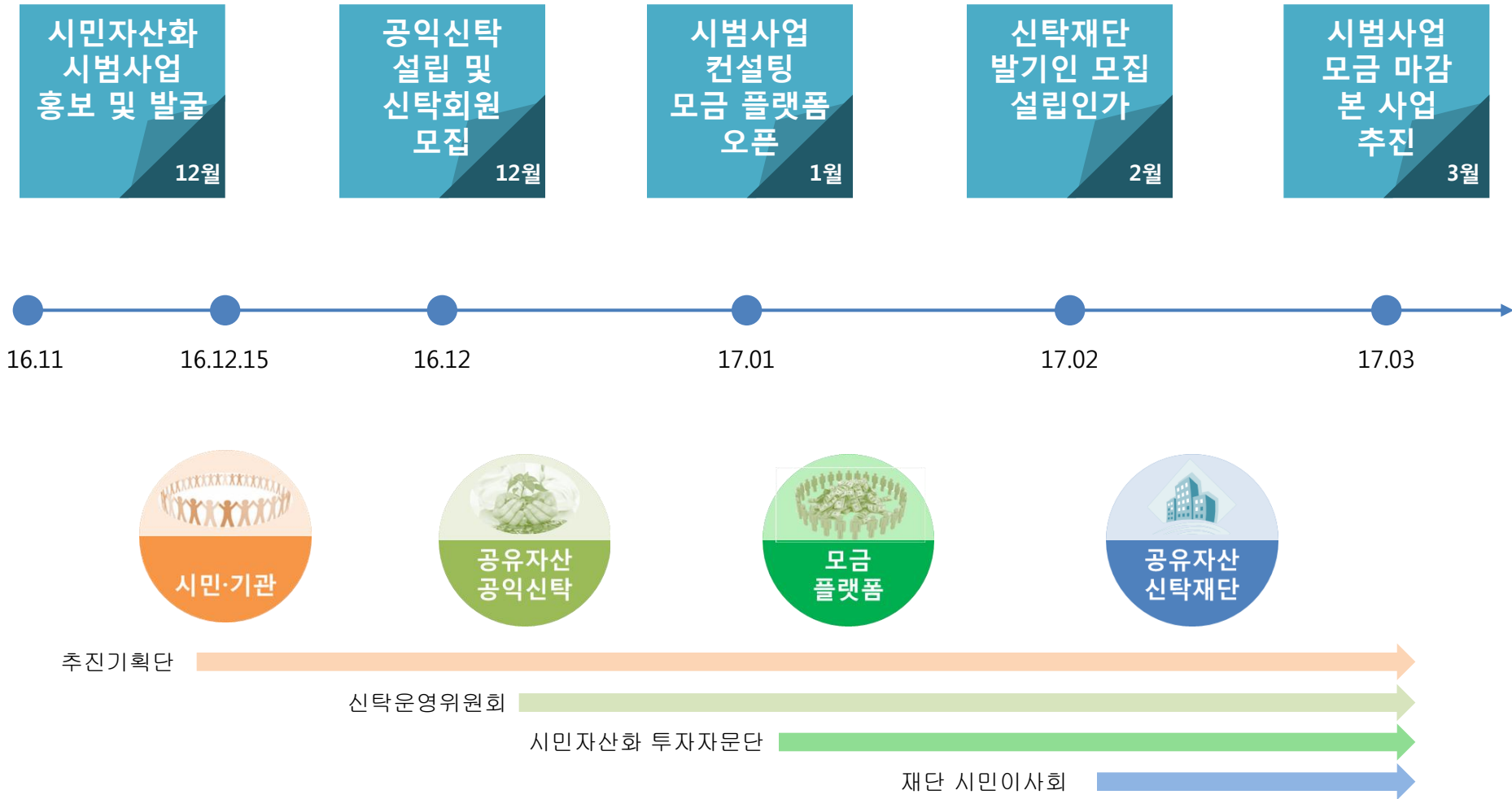
공공은 공유자산 형성에 **기금, 보증, 출자(연)** 등의 형태로 자금지원 역할을 할 수 있습니다.

자산화조직에 대한 **등장, 발굴, 성장**을 위한 **지원사업**을 할 수 있습니다.

도시재생, 사회주택 등 **정책사업**과 자산화를 민관협력사업으로 **연계**할 수 있습니다.

지역기반의 **신탁재단**과 함께 다양한 **협력사업**을 할 수 있습니다.


# 향후 일정



시민(시민자산 공익신탁 회원) 기반 민주적 운영시스템 구축

## 동참하고 싶습니다

공유자산을 만드는 일은 시민주로도 추진합니다.

시민자산화추진기획단을 통하여 시민자산화를 위한 사회적 공감대 형성 및 생태계 구축을 위한 준비를 하고 있습니다. 함께 동참하실 분은 페이스북 페이지 "시민자산화추진네트워크"를  Like 해주시고 온오프라인 활동에 함께 해주시면 감사하겠습니다.

 070-5088-1838

## 함께하는 사람들

MAKE 



함께 협력 할 시민, 전문가, 관련 기관의 참여를 기다립니다. 상기 번호로 연락 주시면 감사하겠습니다.