

Новые схемы старого закона

26

С принятием Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» девелоперы Татарстана в большинстве своем медленно, но верно выправили документы. И сегодня 90 % сделок в Татарстане по реализации жилья от застройщиков проходят в рамках закона «О долевом строительстве». Вместе с тем на рынке можно встретить и дрянную легальную схему покупки нового жилья через жилищно-строительный кооператив.



НАТАЛИЯ КОНДРАТЬЕВА
РУКОВОДИТЕЛЬ
ЮРИДИЧЕСКОГО
УПРАВЛЕНИЯ
«АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ»

В чем суть? Схемы покупки жилья через ЖСК существуют еще с хрущевских времен, когда в период всеобщего дефицита гражданам позволили собственными силами улучшить свои жилищные условия. Именно поэтому большинству из нас объяснять, что такое жилищно — строительный кооператив не нужно. Да и в Жилищном кодексе РФ все подробно прописано. Тем не менее, современность вносит свои коррективы.

Нередко государственные структуры, стремясь обеспечить своих сотрудников жильем, привлекают девелоперов для строительства жилых домов на земельных участках, находящихся в их пользовании. Застройщик, возводя дома на данной земле, передает определенное количество квартир «бюджетникам», остальные выставляя на свободную продажу. При этом девелопер не владеет участком ни на правах собственности, ни на правах аренды, а соответственно положения Закона № 214-ФЗ здесь просто не действует. И именно поэтому совершенно легально применяется схема ЖСК. Именно в данных случаях для защиты прав будущих собственников применяется схема ЖСК

А риски чьи? Вникая в реалии законодательства, стоит отметить, что по большому счету упомянутый закон «О долевом строительстве» страхует покупателей только от двойной продажи приобретаемой квартиры. Но совершенно не защищает граждан от недобросовестности девелопера. Например, в г. Казани были случаи, когда компании продавали квартиры именно по закону № 214-ФЗ, что не помешало им в дальнейшем бросить объекты без финансирования, переложив на плечи дольщиков затраты на достройку домов.

В то же время, девелоперы, занимающиеся реализацией квартир через ЖСК в домах, где есть ГОСУДАРСТВЕННЫЕ доли (в счет земельных активов), как правило, организуют регистрацию всех сделок, как правило, в вышеупомянутых ведомствах, страхуя покупателей от риска двойной продажи. И именно ЭТИ организации осуществляют дополнительный контроль строительства дома. И тот и другой способы продажи установлены Жилищным кодексом РФ. Ключевую роль в построении взаимоотношений девелопера и покупателя в любом случае играет правильно оформленный пакет.

Подавая заявление о приеме в члены жилищно — строительного кооператива, ознакомьтесь с договором подряда на строительство дома, в котором должен быть установлен срок сдачи дома

в эксплуатацию и ответственность подрядчика за его нарушение, не забудьте истребовать копию устава кооператива, а по истечении месяца с даты подачи заявления выписку из решения общего собрания ЖСК о принятии вас в члены ЖСК.

Площадь, этаж и цена квартиры указываются в заявлении об участии в ЖСК и в выписке из решения общего собрания ЖСК. При этом стоит отметить, что заключение договора об участии в ЖСК в соответствии Жилищным кодексом не является обязательным, но если вы захотите оформить ипотеку, данный документ скорее всего банку понадобится.

К слову сказать, в Казани сейчас на ведомственном земельном участке успешно возводится целый микрорайон на площади 35 га. Квартиры в домах с незавершенным строительством реализуются именно по схеме ЖСК.

Однако, если вам предлагают вступить в ЖСК, где нет ведомственной земельной доли, такая сделка видится рискованной. Скорее всего, в этом случае земельный участок вообще используется не законно.

В любом случае при выборе жилья следует иметь в виду, что и договор о долевом строительстве, и жилищно — строительный кооператив — схемы одинаково законные. А во избежание рисков кроме внимательного изучения всех необходимых документов по объекту строительства, основное, на что следует обращать внимание — это имя и надежность застройщика, а также источники финансирования строительства.