

**Волгоградский Росреестр рассказал, об особенностях участия в долевом строительстве многоквартирных домов и приобретения жилого помещения через жилищный накопительный кооператив**

В настоящее время действующим законодательством гражданам предоставлена возможность приобретения жилья в собственность различными способами. Среди них можно выделить такие, как участие в долевом строительстве и членство в жилищном накопительном кооперативе. Это не похожие друг на друга процедуры, регламентируемые разными федеральными законами.

Рассмотрим основные аспекты каждого из указанных способов приобретения жилья.

**Приобретение гражданами жилого помещения (квартиры) в строящихся многоквартирных домах посредством заключения договора участия в долевом строительстве.**

Регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

**Существенные условия договора участия в долевом строительстве:**

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома,

- конкретно определен срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, нарушение данного срока может повлечь негативные последствия для застройщика, в первую очередь финансовые (выплата неустойки, штрафные санкции);

- цена договора, сроки и порядок ее уплаты зафиксированы в договоре и могут изменяться лишь в исключительных случаях по соглашению сторон,

- определен гарантийный срок на объект долевого строительства, который для жилых помещений составляет не менее 5 лет;

- условие привлечения денежных средств участников долевого строительства в виде размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном законодательством.

**Счет эскроу** - это специальный счет в банке, на котором хранятся поступившие средства до выполнения одним из участников сделки определенных обязательств. В случае с долевым строительством деньги на счет вносят участники долевого строительства - покупатели, а застройщик получает их только после успешной сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию и передачи квартиры дольщику по акту приема-передачи.

Указанный способ обеспечения исполнения застройщиком своих обязательств является гарантией защищенности прав и законных интересов гражданина, вкладывающего свои средства в строительство по договору участия в долевом строительстве, а также действенным механизмом, препятствующим использованию застройщиком полученных денежных средств нецелевым образом.

**Плюсы приобретения жилья посредством заключения договора участия в долевом строительстве**:

- цена объекта долевого строительства на стадии стройки в ряде случаев более низкая, чем на вторичном рынке, порядок уплаты стоимости квартиры;

- необходимость государственной регистрации такого договора предотвращает «двойную» продажу недобросовестным застройщиком квартиры разным приобретателям, в Едином государственном реестре недвижимости фиксируются сведения о принадлежности строящегося объекта недвижимости конкретному лицу;

- государственная пошлина за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве для физического лица составит не более 175 рублей;

- после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию гражданин сразу оформляет квартиру в свою собственность, в то время как при приобретении квартиры в ЖНК требуется предварительное оформление права на указанный объект в собственность кооператива.

**Явные недостатки указанного способа приобретения жилой недвижимости не выявлены.**

**Приобретение жилого помещения через жилищный накопительный кооператив (далее – ЖНК).**

ЖНК – это добровольное объединение людей, создаваемое для приобретения жилья с помощью совместных накоплений. Деятельность ЖНК регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

Гражданин, которому не хватает средств для покупки жилья, может вступить в ЖНК, стать пайщиком и выплачивать паевые взносы. При этом минимальный взнос для вступления в ЖНК законодательством не предусмотрен – каждый ЖНК эту сумму определяет самостоятельно. Примечательно, что в качестве взносов в ЖНК можно использовать материнский капитал и брать ипотеку.

**Механизм приобретения жилья посредством членства в ЖНК следующий.**

После вступления в ЖНК гражданин пополняет регулярными взносами общий счет в банке. Кооперативы самостоятельно рассчитывают размер паевых взносов и сумму, накопив которую пайщик приобретает себе жилое помещение. Накопив, например, 50% стоимости выбранного жилого помещения, ЖНК приобретает его для данного пайщика, но право собственности оформляется на ЖНК. Пайщик вселяется в это жилое помещение и продолжает выплачивать паевые взносы до тех пор, пока полностью не погасит его стоимость.

После того, как стоимость жилого помещения пайщиком полностью погашена, оформляется переход права от ЖНК к пайщику.

Основным риском приобретения жилого помещения через ЖНК является тот факт, что до момента полной оплаты пайщиком стоимости жилого помещения, право собственности на него принадлежит ЖНК, и в случае банкротства кооператива, пайщик рискует оказаться в весьма невыгодном положении.

**К числу преимуществ ЖНК для пайщиков можно отнести:**

1) минимальный первоначальный взнос;

2) отсутствие необходимости предоставлять большой пакет документов для вступления в кооператив;

3) низкие проценты при погашении платежа за квартиру по рассрочке.

**К недостаткам ЖНК относятся:**

1) возможность исключения из кооператива по решению общего собрания;

2) возможность убытков, связанных с расходами на деятельность кооператива (в пределах своих паевых накоплений);

3) наличие вступительного взноса в ЖНК, который практически не включается в счет стоимости приобретаемой квартиры и ежемесячных/ежегодных членских взносов;

4) риск дополнительных платежей в случае убытков ЖНК;

5) риск потери квартиры в случае банкротства ЖНК, так как до момента выплаты участником кооператива полной стоимости квартиры она принадлежит ЖНК.

*«Гражданам, желающим приобрести недвижимость по приведенным выше схемам, рекомендуем внимательно ознакомиться с требованиями законов, регламентирующих порядок приобретения жилья в рассматриваемых случаях»*, - добавила **Татьяна Кривова**, заместитель руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области.