

Самый опасный способ покупки квартиры - через ЖСК

Все больше застройщиков выбирают схему возведения и реализации новостроек через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). О том, какие проблемы могут ожидать дольщиков, рискнувших вступить в жилищно-строительный кооператив, рассказывает Олег Сухов, адвокат "Первого Столичного Юридического Центра".

Стоимость квартиры - понятие растяжимое

Если договоры долевого участия с застройщиками фиксируют окончательную стоимость приобретаемой дольщиком квартиры, и последний может быть спокоен, что ему не придется доплачивать в ходе строительства дополнительные средства, то в отношениях с жилищно-строительными кооперативами (ЖСК) такая **фиксация окончательных сумм невозможна**. Более того, даже если в договоре она прописана, кооператив **в одностороннем порядке вправе ее изменить, что законом допускается**.

Точные сроки сдачи дома неизвестны

"Вступая в жилищно-строительный кооператив, **дольщик не полномочен требовать** фиксирования и внесения в договор **точных сроков**, определяющих окончательную дату завершения строительства дома. Соответственно, **кооператив вправе** устанавливать и **переносить сроки по своему усмотрению**, в своих собственных интересах. Дольщикам остается лишь ждать, **когда кооператив сможет завершить строительство дома**", - отмечает адвокат "Первого Столичного Юридического Центра".

Дольщики ЖСК лишены всех прав

На дольщиков в ЖСК **не распространяются законодательные нормы**, что защищают покупателей, в том числе дольщиков, приобретающих квартиры в соответствии с договором и законом **№214-ФЗ** "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов". **Дольщики ЖСК не вправе претендовать** на возмещение убытков, **не вправе требовать** взыскание неустойки, а также **не вправе просить** об устранении дефектов по результатам строительства и передачи квартиры. Кроме того, дольщики **не имеют права претендовать** на компенсацию морального вреда.

Нельзя вернуть свои деньги обратно

"Дольщики, вступающие в ЖСК, **не наделены законным правом претендовать** на одномоментное, срочное, единоразовое получение (возврат) внесенных денежных средств при выходе из ЖСК и расторжении договора, - отмечает адвокат Олег Сухов. - В случае не исполнения ЖСК своих обязательств **только сам кооператив** (и это следует не только из действующего законодательства, но и из судебной практики Пресненского, Нагатинского, Перовского, многих других районных судов города Москвы и Московского городского суда) определяет, когда и на каких условиях он возвратит полученные от дольщика денежные средства".

Риск двойных продаж

Договоры, заключаемые между ЖСК и дольщиками, **не подлежат обязательной государственной регистрации**, что всегда являлось причиной возникновения **двойных продаж**, исключить которые можно лишь при регистрации договоров в государственных органах – Росреестрах. Такую обязательную регистрацию предусматривает закон **214-ФЗ** для договоров "Об участии в долевом строительстве".

Проверить ЖСК невозможно

"В связи с определенной спецификой внутренней работы ЖСК, **проверить их финансовую и экономическую составляющую практически невозможно**, что порождает проблемы в рамках проведения расследований и разрешений споров в уголовных и гражданских делах, в соответствии с чем **доказательная база обманутых дольщиков снижается** в геометрической прогрессии", - заключает адвокат Олег Сухов.