

Прокуратура разъясняет: отличие приобретения жилья по договору долевого участия от приобретения жилья путем вступления в жилищно-строительный кооператив

Договор участия в долевом строительстве

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (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 и (или) иного объекта недвижимости.

Основным плюсом данной схемы является распространение на взаимоотношения между застройщиком и дольщиком гарантий ФЗ N 214-ФЗ и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, что подразумевает проверку Росреестром застройщика и правомерности строительства, исключает риск "двойных" продаж и делает договоры и права публично зарегистрированными.

Статья 48 Закона о государственной регистрации недвижимости содержит особенности регистрации договора участия в долевом строительстве:

- осуществляется по совместному заявлению застройщика и участника долевого строительства;

- самое сложное - оказаться первым дольщиком, поскольку для регистрации первого договора участия в долевом строительстве застройщик должен представить практически все документы, необходимые для подтверждения права застройщика на привлечение денежных средств дольщика;

- для государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве документы, которые уже имеются в досье, не запрашиваются, но дополнительно застройщик также обязан представлять договор страхования или договор поручительства банка, в случае, если соответствующий договор заключен в отношении каждого дольщика;

- заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение договора.

Договор участия в долевом строительстве должен содержать следующие существенные условия (п. 4 ст. 4 ФЗ N 214-ФЗ), без которых не будет считаться заключенным:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта. Должно быть указано, какую конкретно квартиру застройщик должен передать дольщику. Причем если раньше закон предусматривал буквально пару строк на тему того, как определять квартиру, то с 1 января 2017 г. законодатель прописал требования к формулировке максимально подробно. Так, застройщик обязан указать в договоре:

план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас;

сведения о виде, назначении, этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости;

назначение объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение);

этаж квартиры;

общую площадь, количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас;

- срок передачи квартиры дольщику. В данном вопросе есть нюанс - застройщики иногда указывают срок в днях или месяцах, исчисляемых с даты ввода дома в эксплуатацию (вначале дом принимает госкомиссия, и лишь потом квартира передается дольщику). Но если для даты ввода дома в эксплуатацию срок не установлен, то становится неизвестен срок передачи построенного объекта дольщику. Поэтому рекомендуется указывать конкретный срок передачи объекта дольщику типа "до ____ 20__ г.". Отметим, что в рекламе всегда пишут достаточно приемлемые сроки окончания строительства объекта, но если данные сроки не отражены в договоре, то можно предъявить претензии застройщику о распространении недобросовестной рекламы;

- цена договора, сроки и порядок ее уплаты. Следует проследить, чтобы цена была установлена твердой и не подлежала изменению. Более того, при поступлении просьбы застройщика довести деньги после заключения договора и при отсутствии такого условия в договоре дольщик вполне вправе ответить отказом. Единственным вариантом увеличения цены может быть итоговое увеличение количества квадратных метров квартиры. Оплата должна быть внесена именно денежными средствами (требование ФЗ N 214-ФЗ). Дольщику следует обратить внимание на форму расчетов - не рекомендуется вносить деньги в кассу (по соображениям безопасности), лучше настоять на перечислении денег. Если же застройщик настаивает на внесении в кассу, то необходимо получить документ о внесении средств. Следует обратить внимание на реквизиты получателя денежных средств. Это обязательно должен быть застройщик, на которого оформлено разрешение на строительство, а не двойник с похожими реквизитами. Законодательство допускает и схему оплаты третьему лицу, допустим, подрядчику

застройщика, но в этом случае следует особенно внимательно проверить полномочия лица, подписывающего договор с дольщиком, для исключения увода денег по мошенническим схемам. Целесообразно производить оплату через аккредитив после государственной регистрации договора участия в строительстве;

- гарантийный срок на объект долевого строительства. Срок для самой квартиры должен быть не менее 5 лет, а на технологическое и инженерное оборудование - не менее 3 лет (ст. 7 ФЗ N 214-ФЗ). Если в этот срок будут выявлены недостатки, то участник долевого строительства вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с застройщиком. Отметим, что культура написания претензий застройщику в период гарантийного срока в России еще малоразвита, дольщики не воспринимают квартиру как товар, который должен быть определенного качества. Но если в квартире что-то сломалось, что-то не работает, то застройщик обязан бесплатно это наладить или заменить в течение гарантийного срока;

- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. Согласно ст. 12.1 ФЗ N 214-ФЗ в обеспечение возврата денежных средств и штрафов в залог в пользу дольщика оформляется земельный участок и возводимые объекты. Кроме того, обязательство по передаче дольщику объекта долевого строительства должно обеспечиваться либо поручительством банка, либо страхованием ответственности;

- данные о приобретаемых дольщиком объектах социального назначения (если приобретаются).

Условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор. Застройщик такого иска подать не вправе.

Из других условий договора следует обратить внимание на конечный результат работ: часто застройщик прямо в договоре указывает на то, что квартира не предусматривает отделки, стяжек пола, сантехнического оборудования, доводки электричества до комнат, сантехники. Все это повлечет дополнительные расходы, сравнимые с покупкой в итоге готовой квартиры.

Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)

Жилищным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Деятельность данных кооперативов урегулирована в разделе V ЖК РФ "Жилищные и жилищно-строительные кооперативы", ст. 116 ГК РФ, а также

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищно-накопительных кооперативах".

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Схема такова: для целей удовлетворения потребности в жилье создается и регистрируется в установленном порядке юридическое лицо - ЖСК или ЖНК, утверждается устав данного лица, назначается председатель и правление кооператива. Как правило, это аффилированные с застройщиком лица.

Приобретение квартиры в ЖСК - один из немногих случаев в нашем современном законодательстве, когда право собственности возникает независимо от его регистрации в ЕГРН. Согласно [п. 4 ст. 218](#) ГК РФ член ЖСК становится собственником помещения с момента полной выплаты своего паевого взноса - при условии, конечно, что такая квартира к этому моменту уже существует: невозможно стать собственником того, чего нет. Поскольку в наше время паевой взнос обычно выплачивается задолго до окончания строительства дома, член ЖСК в большинстве случаев становится собственником с момента ввода этого дома в эксплуатацию. В дальнейшем регистрация его права производится на основании предоставленных кооперативом документов о полной выплате паевого взноса.

Документальное оформление вступления в ЖСК, в отличие от заключения договора участия в долевом строительстве, не предполагает государственной регистрации. На ЖСК не распространяются применяемые к застройщикам требования о размере минимального уставного капитала, предоставлении обеспечения своих обязательств, подготовке проекта будущего дома, составлении и публикации проектной декларации. Если по договорам участия в долевом строительстве застройщик может привлекать денежные средства только после получения разрешения на строительство, то ЖСК может быть создан и начать собирать деньги задолго и до получения разрешения, и до приобретения прав на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство. Это все предопределяет большую популярность ЖСК среди застройщиков.

Но у всякой медали есть обратная сторона, есть она и у ЖСК.

Во-первых, если гражданин заключает договор участия в долевом строительстве, то его взаимоотношения с застройщиком строятся как отношения контрагентов: один платит деньги, другой осуществляет строительство в установленные сроки и с установленными требованиями по качеству получаемого объекта. Если застройщик ненадлежащим образом исполняет свои обязательства перед дольщиком, он несет предусмотренную законом ответственность. Возникающие у застройщика сложности с исполнением обязательств в принципе безразличны для дольщика: как застройщик сможет исполнить свои обязательства - его личное дело. Зачастую, вступая в ЖСК, люди ожидают того же - что они будут платить деньги, а за них им построят жилье и передадут его в собственность. Но принципиальное отличие ЖСК от долевого строительства в том, что ЖСК -

это корпорация, вступая в которую пайщик приобретает не право на получение жилья, а права участника этой корпорации (право на участие в голосовании, избрании правления, проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива). И в том случае, если кооператив не завершает строительство в срок или осуществляет его некачественно, пайщик не может предъявить к нему претензии и потребовать уплаты неустойки. В ответ на такое желание ему будет сказано, что это его собственная организация, он является ее участником, и если ему что-то не нравится в деятельности этой организации, он имеет полное право проголосовать за смену правления, в том числе предложить свою кандидатуру в качестве председателя правления. Разумеется, в реальности мало кто из пайщиков кооператива в состоянии быть председателем правления ЖСК, да и вообще хоть сколько-нибудь активно участвовать в деятельности кооператива. Застройщики, создающие ЖСК для привлечения денежных средств, также даже не предполагают, что пайщики захотят воспользоваться своими правами по управлению кооперативом, и даже порой заключают с пайщиками отдельные соглашения о том, что голосование на общих собраниях пайщиков будут от их имени осуществлять сотрудники застройщика. Тем самым в действительности ни застройщик, ни пайщик не строят свои отношения в ЖСК как отношения организации и ее участника, они точно так же строятся по принципу контрагентов: один платит деньги, другой - строит. Но эта система работает только до первого сбоя. Как только при строительстве начинаются проблемы, любые претензии пайщиков могут быть парированы ссылкой на то, что они сами являются членами кооператива, и все финансово-хозяйственные операции, которые были совершены, - это результат их голосования на собрании пайщиков. Получается, что пайщики ЖСК несравнимо хуже защищены от нарушения условий строительства, чем дольщики. И это лишь первая из проблем.

Во-вторых, закон предусматривает, что прием в члены кооператива производится на основании утверждения решения о таком приеме общим собранием или конференцией членов кооператива. Правление ЖСК производит только предварительную проверку заявления лица, желающего вступить в кооператив. Однако в действительности в ЖСК, созданных застройщиками, практически никогда не проводятся ни собрания, ни конференции членов кооператива, да пайщики и не стремятся в них участвовать, ведь обычное восприятие ситуации строится по той же модели: "Я заплатил деньги - мне за них строят жилье", больше ни на что пайщик не рассчитывает. В результате многие пайщики ЖСК не имеют надлежаще оформленных (т.е. утвержденных общим собранием) документов об их принятии в члены кооператива, а значит, могут столкнуться с проблемами при защите своих прав. Вместо этого с пайщиками ЖСК зачастую заключаются договоры о порядке внесения паевых взносов, которые многие считают эквивалентом договора участия в долевом строительстве. Однако законом для пайщиков ЖСК вообще никаких договоров не предусмотрено: их права на пай подтверждаются решением об их принятии в члены

кооператива, а взаимоотношения между пайщиком и кооперативом регламентируются не договором, а уставом ЖСК.

Отсюда происходит и ненадлежащее оформление уступки прав пайщиков. Не секрет, что существует целый рынок прав на получение жилья в будущем. Свои права уступают за деньги дольщики по договорам участия в долевом строительстве, покупатели по договорам купли-продажи, так же - и пайщики ЖСК. Необходимость уступки может быть связана с желанием не дожидаться окончания строительства, а получить деньги непосредственно сейчас, отпадением необходимости в объекте, много еще чем. При этом мало кто знает, что законом вообще не предусмотрена уступка пая в ЖСК. С юридической точки зрения такая уступка будет выглядеть как выход из ЖСК прежнего пайщика и вступление нового. Но при этом нет никакой гарантии, что новый пайщик получит те же самые права, которые были у прежнего. Более того, и выход прежнего, и вступление нового пайщика может оказаться совершенным ненадлежащим образом, в итоге в будущем породить споры о том, правильно ли был осуществлен выход и правомерно ли вступил в кооператив новый пайщик.

Наконец, учет прав пайщиков на жилые помещения осуществляется самим кооперативом. Вследствие этого правление ЖСК всегда имеет возможность убрать из документов информацию о чем-либо не угодившем ему пайщике, например о том, который слишком активно интересовался делами кооператива и пытался реализовать на практике свои права по участию в управлении им. Конечно, впоследствии - если у него сохранились документы о вступлении в кооператив и, самое главное, о внесенных им платежах - он может защищать свои права в суде, но за это время его (точнее - подлежавшее передаче ему) помещение может оказаться переданным уже совершенно другому лицу, которое окажется добросовестным приобретателем. В этом плане регистрация договоров участия в долевом строительстве государственными органами в ЕГРН выглядит намного надежнее.

Третья беда ЖСК - неопределенность прав и обязанностей пайщика. В отличие от долевого строительства, где практически все вопросы прописаны в законе, в ЖСК многие важные вопросы отданы на откуп регулированию внутренними актами кооператива, в первую очередь - его уставом. Но многие ли, вступая в ЖСК, утруждают себя ознакомлением с ним и тем более в дальнейшем следят за тем, чтобы положения устава не нарушались ни при приеме в члены ЖСК, ни в ходе дальнейшей его деятельности? Практически никто. Между тем в уставе, который составляется в момент создания ЖСК (а значит, если кооператив был создан застройщиком, содержание устава было полностью определено им), могут содержаться положения, накладывающие на пайщика множество дополнительных обязанностей и предоставляющие кооперативу дополнительные права, позволяющие, в частности, исключить неудобного пайщика из кооператива, не предоставив ему помещения и даже возвратив ему значительно меньше того, чем было им внесено.

Так, уставами ЖСК нередко предусматриваются, наряду с паевыми взносами, разные платежи - периодические, вступительный и т.д. Вся совокупность этих платежей формирует общую стоимость приобретаемого объекта, однако в случае выхода пайщика из ЖСК возврату ему будет подлежать лишь паявой взнос, который может оказаться лишь меньшей частью от всей этой суммы.

Возможно, что приобретение жилья через ЖСК сейчас было обрисовано слишком мрачными красками. Действительно, имеется множество примеров успешного решения людьми своего жилищного вопроса с помощью ЖСК, однако надо понимать, что здесь огромное значение приобретают такие тяжело оцениваемые факторы, как порядочность правления ЖСК, личные взаимоотношения между пайщиком и членами правления, готовность или неготовность совместно решать возникающие в ходе строительства проблемы. С учетом того что строительство всегда отнимает немало времени, даже если в начале отношений все было хорошо, они вполне могут испортиться со временем, и тогда все те неприятные особенности такого способа приобретения жилья могут отразиться на человеке в полной мере. В целом ЖСК, являясь действительно работающим инструментом решения жилищной проблемы, мало приспособлен к индустриальному строительству, при котором пайщик только лишь платит, а застройщик - только лишь строит. Участие в ЖСК предполагает намного большую вовлеченность пайщика в сам процесс строительства, его сотрудничество - кооперацию с застройщиком. При строительстве современных многоквартирных домов, комплексов с сотнями, а то и тысячами квартир, с полным отчуждением пайщика от процесса строительства добиться такого взаимодействия между сторонами оказывается практически невозможно, ЖСК перестает соответствовать своей природе. В то же время при строительстве домов с небольшим количеством квартир вполне возможно достижение необходимой степени взаимодействия, при которой ЖСК будет работать именно так, как он должен работать.

Таким образом, гражданин, поставивший целью приобретение жилого помещения, волен сам выбирать способ такового, однако при вступлении в члены ЖСК, данный гражданин не будет обладать всеми правами и подлежать такой же защите (в том числе, государственной), как если бы он приобретал жилье посредством заключения договора долевого участия.

Заместитель прокурора Ломоносовского района
Игнатенко К.Э.