***Кировская прокуратура разъясняет***

Основные различия в приобретении квартиры по ДДУ и через ЖСК

|  |  |
| --- | --- |
| Договордолевогоучастия | Жилищныйстроительныйкооператив |
| Отношения *между* участником долевого строительства и застройщиком регулируются Федеральным законом (214-ФЗ). | Отношения *между* членом кооператива и ЖСК регулируются внутренними актами организации (Уставом и Договором участия). |
| Договор долевого участия подлежит государственной регистрации, поэтому исключены двойные продажи, т.е. одни и те же квартиры / апартаменты девелопер не сможет продать дважды - Росреестр не зарегистрирует второй договор на тот же объект. | Договор с ЖСК не обязателен для государственной регистрации, поэтому есть риск двойных продаж. |
| Участник долевого строительства рассматривается как потребитель, т.е. он защищен Законом о защите прав потребителей. | Член ЖСК рассматривается как участник добровольного объединения и не защищен Законом о защите прав потребителей. Это лишает члена ЖСК право требовать от кооператива надлежащего исполнения своих обязательств, прежде всего -качества строительства. |
| Для привлечения средств дольщиков застройщик обязан зарегистрировать право собственности или аренды на землю, получить разрешение на строительство, опубликовать и представить в контролирующий орган, регистрирующий права на недвижимое имущество. | Для привлечения средств ЖСК застройщик не обязан иметь оформленные права собственности или долгосрочной аренды, а также публиковать проектную декларацию. |
| В ДДУ четко указывается стоимость квартиры и ее параметры. | ЖСК не обязан фиксировать конечную стоимость квартиры, то есть итоговая цена по решению общего собрания может быть увеличена. В любой момент ЖСК может требовать от своих членов дополнительные средства на достройку дома по уже оплаченным договорам. |
| Действует государственная поддержка ипотечной ставки. | Госпрограмма поддержки ипотеки на ЖСК не распространяется. Кроме того, число банков, которые дают ипотеку для проектов, реализуемых через ЖСК, минимально. |
| Покупатель может воспользоваться рассрочкой до момента окончания строительства. На сегодняшний день максимальный срок рассрочки по ДДУ на первичном рынке - 5 лет. | Возможна рассрочка на более долгий срок (в настоящее время до 7 лет), в том числе после ввода дома в эксплуатацию. |
| Обязательное условие договора долевого участия -сроки передачи объекта дольщику Если застройщик не успевает сдать объект вовремя, он выплачивает неустойку и штраф. | ЖСК не несет ответственности за сроки реализации проекта, если они не прописаны в договоре или уставе. |
| Согласно 214-ФЗ, после сдачи новостройки в эксплуатацию на нее действует гарантия не менее 5 лет. | ЖСК не обязан устранять выявленные недочеты и дефекты строительства. |
| Застройщик сам назначает управляющую компанию, которую можно сменить только решением собственников жилья. | Право на управление домом автоматически переходит к ЖСК, что дает больше шансов на добросовестное управление, так как УК состоит из членов того же ЖСК («хозяин в доме»). |
| В случае недобросовестности застройщика, он обязан вернуть дольщику все вложенные средства по его требованию. Порядок такого возврата плюс неустойка, возможность взыскания убытков определены подробно законом. | В случае недобросовестности ЖСК, достаточно проблематично получить деньги обратно, если их нет или недостаточно у ЖСК. Порядок возврата денег определяется кооперативом, а не законодательством. |