**Риски при участии в долевом строительстве и вступлении в кооператив пайщика ЖСК**

**Федеральный закон 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» (далее по тексту – «Федеральный закон № 214-ФЗ») предусматривает следующие возможности привлечения денежных средств для строительства объектов капитального строительства:
1) на основании договора участия в долевом строительстве;**

**2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;**

**3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.**

**При этом необходимо учитывать, что правовая природа договоров долевого участия в строительстве и паевого взноса в жилищно-строительные кооперативы имеет существенные различия.**

**Так, в соответствии со ч. 3 ст.110 Жилищного Кодекса Российской Федерации, члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.**

**При долевом участии в строительстве отношения участника с застройщиком возникают на основании заключенного договора, а в жилищно-строительном кооперативе – на основании членства. Вложив средства в кооперативное строительство, пайщик не имеет право переуступить или продать свою долю как инвестицию в отличие от участника долевого строительства.**

**В соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ одним из существенных условий договора является определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства, однако в жилищно-строительном кооперативе какая именно квартира будет предоставлена члену кооператива решение принимает Общее собрание членов (конференция) ЖСК. Это решение затем будет являться основанием вселения в жилое помещение. В этом случае могут возникнуть противоречия между членами кооператива, а срок передачи квартиры может затянуться на неопределенное время.**

**Законодатель устанавливает обязательный минимальный гарантийный срок объекта долевого участия в строительстве, который составляет не менее 5-ти лет. В кооперативе такой срок не предусмотрен и устанавливается только в договоре.**

**При заключении договора долевого участия в строительстве участник заключает договор, в котором четко прописаны его права и обязанности, и в случае возникновения проблем может отстоять свои права через суд. Юридическая специфика работы кооперативов в том, что все его члены несут солидарную ответственность за его деятельность, а все полномочия по принятию решений принадлежат правлению кооператива. И если правление решит взимать дополнительные платежи или изменит срок сдачи объекта, то пайщик даже через суд не сможет обжаловать действия правления.**

**Также необходимо учитывать, что договор долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, денежные средства передаются застройщику только после регистрации договора. Договоры паенакопления и инвестирования в Федеральной регистрационной службе не регистрируются, а денежные средства могут привлекаться до получения разрешения на строительство.**

**Кроме того, застройщик, привлекающий денежные средства для строительства посредством заключения договоров долевого участия в строительстве, представляет в Комитет Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области проектную декларацию, вносит в нее изменения и в соответствии с Постановлением № 645 от 27.10.2005 Правительства Российской Федерации «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» предоставляет отчетность. Однако такая обязанность для жилищно-строительных кооперативов законодательством не предусмотрена.**

**Договор инвестирования строительства жилищно-строительным кооперативом действующим законодательством не предусмотрен, кооператив вправе привлекать денежные средства только своих членов.**

**Инвестирование денежных средств в обоих случаях является законным, однако имеет обоснованные риски, поскольку договора долевого участия часто сформулированы неоднозначно, а некоторые их пункты прямо противоречат положениям законодательства, в то же время пайщики кооператива несут все риски строительства нового объекта по той причине, что фактически являются «застройщиками».**

**Необходимо отметить, что контролирующим органом, осуществляющим надзор за застройщиками, привлекающими денежные средства граждан в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, осуществляет Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.**

**При выявлении фактов мошенничества, связанного с получением денежных средств граждан для целей участия в долевом строительстве либо при вступлении в кооперативы в ЖКС, пострадавшим гражданам необходимо обращаться в ОМВД России.**

**В случае несогласия с действиями должностных лиц указанных контролирующих и правоохранительных органов, граждане вправе обратиться с соответствующим заявлением в прокуратуру.**