



ОБЩЕСТВО 23 марта 2021 9:00

Как кооператив помогает избежать покупки «нехорошей» квартиры

Кооперативная жилищная программа — не просто предоставление средств для покупки квартиры в рассрочку, но и исключение рисков приобретения «нехорошей» квартиры

Роман ВАСИЛЕНКО

КОММЕНТАРИИ (1)

Жительница Санкт-Петербурга Салима четыре года назад вступила в наш кооператив, через год накопила первоначальный паевой взнос 50% за однокомнатную квартиру стоимостью около 2,5 млн рублей и встала в очередь на приобретение квартиры. Очередь подошла еще через год, и Салима приступила к поиску квартиры. Примерно через месяц она выбрала квартиру, направила в рамках ее юридической проверки документы в адрес кооператива и уже планировала выходить на сделку по ее покупке, как пришел стоп-сигнал от юристов, привлеченных для проверки юридической чистоты кооперативом: квартира оказалась объектом недвижимости со скрытыми собственниками. Кооператив не одобрил покупку этой квартиры.

Риелторская фирма, которая предложила Салиме квартиру, сначала пыталась спорить с юристами кооператива, а когда поняла, что обмануть не удастся, исчезла. Это стало дополнительным свидетельством того, что квартира «токсичная» и риелторы об этом знали и скрывали. Таким образом, юристы, привлеченные кооперативом, защитили Салиму от неблагоприятных последствий.



оказалась «чистой». На этот раз кооператив одобрил покупку и приобрел квартиру в интересах Салимы. Сейчас пайщица проживает в этой квартире, возвращает кооперативу паевые средства и готовится после погашения пая стать собственником этой квартиры. Кооператив предоставил паевые средства на беспроцентной основе, но юридическая проверка и независимая оценка квартиры были согласно уставу кооператива оплачены пайщицей. Это один из немногих видов затрат пайщика, образующих переплату при покупке квартиры по кооперативной жилищной программе (вместе с уплатой налоговых платежей и госпошлин).

Жительница Приморского края Наталья узнала о нашем кооперативе еще в середине 2010-х годов, но вступила в него несколько лет назад, когда возникла необходимость приобрести отдельную квартиру в родном городе — Фокино. Она рассчитывала на квартиру стоимостью 1,6 млн, накопила средства на первоначальный взнос 50%, встала в очередь на покупку, но, пока стояла в ней, жизненная ситуация поменялась: по работе пришлось переехать в краевую столицу Владивосток.

Наталья написала заявление на увеличение стоимости предполагаемой к приобретению квартиры в связи с тем, что во Владивостоке квартира того же метража, что она планировала, стоит существенно дороже — порядка 2,5 млн рублей. Несколько месяцев она аккумулировала на счете кооператива средства, чтобы довести 50% от увеличенной стоимости квартиры. Когда внесла, снова встала в очередь.

Еще через год ее очередь подошла, и она приступила к выбору квартиры, юридическую чистоту которой проверяла с помощью юристов кооператива. «Рынок недвижимости Владивостока я не знала, — говорит Наталья, — и очень боялась ошибиться. Оказалось, что некоторые варианты, которые я рассматривала, «нечистые», и я реально рисковала ошибиться, если бы действовала сама, без помощи кооператива». В результате выбранная ею квартира сразу была одобрена кооперативом и приобретена. А полтора года назад Наталья полностью за нее рассчиталась, став собственницей. Сейчас она планирует новую покупку объекта недвижимости с помощью кооператива.

Таким образом, кооперативная жилищная программа — это не просто предоставление средств для покупки объекта недвижимости в рассрочку, но и минимизация рисков приобрести «нехорошую» квартиру. Во-первых, кооператив работает только на вторичном рынке жилья, что не дает возможности приобрести недостроенную квартиру в несданном доме. Во-вторых, юристы кооператива осуществляют юридическую экспертизу заявленных к приобретению квартир. Таким образом, они помогают пайщику подбирать «чистые» варианты. В любом случае кооператив проводит



приобретает квартиру в интересах пайщика, но в собственность кооператива: участие кооператива создает дополнительные гарантии соблюдения законности при переходе права собственности от прежнего владельца объекта недвижимости. Квартира переходит в собственность пайщика после того, как он возвращает кооперативу пай, то есть она переходит к нему от кооператива.

Словом, кооперативная жилищная программа создает уникальные условия. Покупка квартиры в рассрочку с предоставлением кооперативом паевых средств на беспроцентной основе сочетается с профессиональной работой на рынке недвижимости и надежной защитой интересов пайщика.



БИЗНЕС-ПРЕСС

ТАКЖЕ РЕКОМЕНДУЕМ

В Москве теперь можно заказать фирменные стейки из Яндекс.Лавки.
Мраморную говядину поставляет «Праймбиф»

«Такой функции действительно не хватало»: как водители отреагировали на кнопку «Конфликт» в такси. Теперь у таксистов есть подстраховка в спорных ситуациях

Велокурьеры Яндекс.Еды и Лавки прошли тренинг ГИБДД. Все больше доставщиков работают на велосипедах. Нужно позаботиться о безопасности курьеров и пешеходов