

Вопросы и ответы.

Почему для получения займа через кооператив достаточно предоставить паспорт?

Банк заинтересован в получении стабильного **дохода** с предоставленного кредита, он должен быть уверен в возможностях заемщика. Квартира по ипотечным сделкам оформляется под залог в собственность заемщика. В случае, если заемщик становится неспособным исполнять условия договора, банк выставит недвижимость на торги, для возврата средств. Однако процедура в этом случае сложна и длительна, а банку необходимо вернуть средства и пустить их в новый оборот. Квартиры в таких случаях сбрасываются по бросовым ценам. В случае с кооперативом, недвижимость находится в собственности кооператива до погашения займа пайщиком, при неплатежеспособности пайщика кооперативу проще оперировать с недвижимостью. Кооператив ничем не рискует. Надо также не забывать, что ЖК более лоялен и не заинтересован в потере пайщика. В таких случаях кооператив, например, предложит каникулы по паевым взносам или увеличит срок займа, что уменьшит ежемесячный платеж.

* * *

Что будет с моими деньгами, если кооператив закроется?

По Уставу кооператив может закрыться, только в том случае, если все члены ЖК примут решение выйти из кооператива. Если хотя бы один член кооператива будет против, то ЖК не может быть закрыт или реорганизован. В случае единогласного решения расформирования кооператива, по закону РФ, возвращаются все паевые взносы, которые Вы внесли. Средства могут быть получены от продажи объектов недвижимости принадлежащих кооперативу.

* * *

Я являюсь гражданином Республики Беларусь, могу ли я приобрести квартиру в России через Кооператив Бест Вей?

Да вы можете приобрести квартиру с помощью кооператива в любом городе России.

* * *

Какая выгода кооперативу давать ссуды под такой низкий процент?

ЖК некоммерческая организация и не направлена на получение выгоды. Жилищным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье. Прежде надо понять из чего складывается банковский процент. Дело в том, что банки кредитуются Центробанком по ставке рефинансирования (на 2014

год она составляет 8,25%). Эти кредитные средства банки выдают заемщикам под более высокий процент - 12-16%. Жилищный Кооператив предоставляет собственные накопленные средства.

* * *

Где берёт деньги кооператив для выдачи займов?

Деньги для выдачи ссуды аккумулируются с первых взносов новых пайщиков и выплат по ссудам (займам) тех членов кооператива, кто уже получил квартиры.

* * *

Мы уже взяли ипотеку в банке. Можно ли каким-то образом перейти к Вам?

Такая возможность есть, но есть и сложности. Вы должны вступить в ЖК на общих условиях с первым взносом 35% от стоимости жилья. После этого кооператив выкупает у Вас квартиру (в случае согласия банка), возвращает Вам сумму первоначального взноса и средства, выплаченные банку по основному долгу. Таким образом, если вы сможете найти средства в размере 35% от стоимости недвижимости на срок 2-4 месяца, то ваш вопрос решаем.

* * *

В статье 110 Жилищного Кодекса говорится, что члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции многоквартирного дома. Бествей не строит и не покупает многоквартирные дома, вы нарушаете закон!

Купить многоквартирный дом не реально, в статье речь идет о строительстве. Положения частей 2 и 3 статьи 110 Жилищного Кодекса применяются к жилищным кооперативам и жилищно-строительным кооперативам выступающим в качестве застройщика при получении ими разрешения на строительство. Жилищный кооператив Бествей не выступает в качестве застройщика, данные пункты на деятельность кооператива не распространяются. ([Консультант плюс](#))

* * *

Кто будет платить налог на объект недвижимости, который я хочу приобрести?

Жилищные кооперативы освобождены от выплаты налога на имущество. Вы не будете платить налог на объект недвижимости, пока являетесь членом кооператива.

* * *

Могу ли я получить имущественный налоговый вычет купив квартиру через ЖК?

Согласно пп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ Вы имеете право на получение имущественного налогового вычета по расходам на приобретение объекта недвижимости после погашения пая и оформления права собственности на себя, в случае если приобретаемая недвижимость находится на территории Российской Федерации. Статья 220 НК РФ распространяется также на приобретение земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства или на которых расположены приобретаемые жилые дома. Для имущественного налогового вычета установлено ограничение по расходам в 2 млн. рублей, которые можно использовать в качестве вычета. Соответственно, максимальная сумма, которую вы сможете вернуть - $2 \text{ млн. руб.} \times 13\% = 260\,000 \text{ руб.}$

* * *

Если я захочу выйти из кооператива, вернут ли мне мои деньги?

В случае Вашего желания выйти из кооператива, к возврату подлежат *все паевые взносы*, которые вы внесли или накопили. Вступительный и ежемесячные членские взносы возврату не подлежат.

* * *

Что произойдет если не будет возможности выплачивать займ за квартиру?

В случае приостановки выплат (увольнение, декрет и другие уважительные причины) жилищный кооператив предоставляет финансовые каникулы. Если пайщик намеренно уходит от финансовых обязательств, то следует его исключение из членов кооператива с возвратом *всех паевых взносов* (согласно ЖК РФ).

* * *

Возможно ли в качестве первого взноса использовать материнский капитал?

Если у пайщика есть материнский капитал, то его можно использовать на любом этапе, даже в качестве первого паевого взноса (35% или 50%). С 2015 г. воспользоваться материнским капиталом можно сразу по рождению второго ребенка.

* * *

Какие гарантии, что кооператив не закроется?

По Уставу кооператив может закрыться, только если ВСЕ члены ЖК выйдут из кооператива. Если хотя бы один человек будет против и не пожелает выйти из кооператива, то ЖК не может быть закрыт или реорганизован.

* * *

Могу ли я прописаться в приобретенной кооперативом квартире?

Да. Можно прописаться всей семьей.

* * *

Я гражданка Казахстана, хочу приобрести квартиру в России, является ли Жилищный Кодекс РФ гарантией для граждан других республик? Есть ли у меня право установить обременение на квартиру?

Да, Жилищный и Гражданский Кодексы защищают права граждан РФ, но в них также включены статьи, регламентирующие деятельность жилищных кооперативов и защищающие права Членов этих объединений. Иностраный гражданин, приобретающий жилую недвижимость в России, имеет права равно как и несёт обязанности, аналогичные тем, которые предусмотрены Конституцией РФ для граждан России. Обременение делается на основе договора найма и документа удостоверяющего личность, в вашем случае это паспорт гражданина иностранного государства.

Более того, при сдаче в наём недвижимости, ЖК обязан заключить договор аренды и сообщить об этом еще и в миграционную службу

.Все договора найма, сроком более чем на 1 год, подлежат регистрации в Росреестре (обременению).