

*Введение обязательного страхования ответственности застройщиков, работающих по договорам долевого участия (ДДУ), с одной стороны – усилило гарантии, которые предоставляются дольщикам, а с другой – увеличило себестоимость строительства. Об этом «БН» сообщил заместитель руководителя юридического департамента компании «НДВ-Недвижимость» Владимир Зимохин.*

«Застройщики, которые не хотят нести дополнительные расходы или оплачивать чужой непрофессионализм, вынуждены искать другие схемы строительства и реализации квартир», – уточнил специалист.

Напомним, согласно вступившему в силу с 1 января 2014 года закону, работающие по схеме ДДУ застройщики должны давать дополнительные гарантии по своим обязательствам перед дольщиками.

Эксперт считает важным отметить, что ДДУ для покупателей жилья имеет ряд преимуществ перед схемой ЖСК (жилищно-строительный кооператив). По ДДУ цена квартиры фиксируется на момент заключения договора. Далее договор регистрируется. Застройщик передает земельный участок в залог дольщикам до окончания строительства. Он также должен соблюдать сроки передачи квартиры.

В отношении ЖСК таких строгих ограничений нет. Более того, ЖСК можно разделить на два вида. «В первом случае у ЖСК нет земельного участка в собственности или на условиях аренды, поэтому у него нет возможности выступать в качестве застройщика. Данное объединение заключает договор напрямую с застройщиком и, по сути, несет ответственность за действительность заключенного договора с застройщиком и оплату квартир за своих пайщиков, – пояснил эксперт. – Во втором варианте это может быть дочерняя структура крупного застройщика, которому более удобно работать по ЖСК».

**Источник:** [БН.ру](http://bn.ru), 06.05.14