

# Тоталитарное сектантство строительных кооперативов

Все-таки главная черта характера россиянина - неисправимый оптимизм. Дурят нашего брата с завидным постоянством, а он в очередной раз наступает на грабли и надеется, что уж в этот-то раз все будет по-другому - мол, грабли покрашены, блестят, к ним лакированную ручку приделали.

И только снова получив по лбу, спохватывается, что опростоволосился.

Недавно на головы иркутян обрушилась массивная реклама очередного варяга. Некий жилищно-строительный кооператив "Гранит" предлагает гамму различных кредитов для покупки жилья. Разумеется, народ клюнул на приманку - жилищная проблема у нас в Иркутске стоит очень остро - и пошел за кредитами.

Офис кооператива располагался в центре города. В небольшой комнате шесть столов, за одним сидит юрист, за остальными - менеджеры. На окне - шторы в виде российского триколора. Мол, по-государственному все здесь надежно. Прием ведут все одновременно, в основном молодые девушки. Встречают ласково, можно сказать, с распростертыми объятиями, подробно расспрашивают, что клиент желает, и тут же предлагают готовые схемы. У них под рукой папки с вычерченными таблицами и шаблонами расчетов.

- Сколько денег имеете в наличии? Если есть 70 процентов от стоимости квартиры, тогда вам нужен тариф "Максимум". А у вас маленькая сумма? Не беда, накопите на нашем счете... - Менеджер с ловкостью фокусника извлекает нужный листок, быстро считает на калькуляторе.

В итоге все сводится к тому, что сначала надо заплатить несколько сумм и только потом клиенту выдадут на руки пакет документов, необходимых для подписания договора. Деньги здесь берут за все. Сто рублей - за консультацию, когда человеку объясняют, зачем ему нужен кооператив "Гранит" и почему туда срочно надо вступать. Пятьсот рублей возьмут за то, что подашь заявление о вступлении. Потом заплатишь вступительный взнос - в среднем тысяч двадцать-тридцать, и только после этого тебе выдадут тот заветный пакет документов, который нужен для подписания договора.

Нет, почитать договор тебе могут дать и раньше, но вынести из офиса или сделать копию не позволят. Интересно почему? Посетители в комнату постоянно заходят и выходят, появляются свои сотрудники с какими-то вопросами, дверь открыта - в коридоре телевизор включен на полную громкость.

Сосредоточиться практически невозможно, прочитать и оценить текст договора - 17 страниц мелким шрифтом - тем более нереально. А ведь согласно этому договору вновь испеченный член должен доверить кооперативу свои деньги, причем немалые - все, что он успел накопить для покупки квартиры. Порядок оплаты, сроки исполнения, ответственность сторон, форс-мажорные обстоятельства и штрафные санкции - условия, которые непосредственно влияют на судьбу доверенных кооперативу денег, - должны быть прописаны в его тексте и должным образом оценены тем, кто его собирается подписать.

Возможность трезвой оценки предлагаемой сделки в подобных обстоятельствах исключена. Собственно, большинство посетителей на этом свое внимание не останавливают, просто не успевают, потому что их мысли заняты другим. Отъем денег здесь происходит в несколько этапов.

Заплатив сто рублей за "просвещение", человек отдает еще пятьсот, чтобы подать заявление о вступлении. Как объясняют менеджеры, в возмещение накладных почтовых расходов. Кооператив зарегистрирован в Новом Уренгое, правление находится там, и, пока заявление будет путешествовать на подпись председателю, кооператив, мол, несет убытки от почтовых затрат.

После того как завизированное заявление вернется, наступает черед вступительного взноса. Два-три десятка тысяч рублей, заплаченных при вступлении, тебе не вернут ни при каких обстоятельствах, об этом объявляется сразу открытым текстом. Раздумаешь ли ты вступить или разонравятся условия договора - все

равно. "Померла так померла".

Возможно, намерения организаторов не идут дальше элементарной стрижки овец. Возможно, здесь кроется тонкий психологический расчет: коготок увяз - всей птичке пропасть. Не бросит же на произвол судьбы человек несколько десятков уже уплаченных тысяч. Значит, будет платить и дальше, вплетаясь в схему все глубже. Сколько и за что ему предлагается платить в том договоре, заветный текст которого он наконец-то получит в руки?

В любом случае с вас возьмут десять процентов от суммы кредита, которым намерены воспользоваться. Почему именно десять, а не пятнадцать или восемь, девушка-менеджер объяснить не смогла. "Так принято", - пожалала она плечами в ответ на вопрос. Один процент от стоимости квартиры придется ежегодно отдавать в качестве страховки. Как объяснила менеджер: "Как бы чего с ней не случилось - пожар, наводнение и т.п.". Почему эту страховку необходимо выплачивать с места в карьер, еще до приобретения "застрахованной" квартиры, осталось непонятным.

7500 рублей нужно будет истратить на оформление купленной квартиры в Департаменте недвижимости. При этом квартира оформляется в собственность ЖСК, а не покупателя. 0,9 процента от суммы вступительного взноса нужно отдать в качестве комиссионного сбора. При этом ненавязчиво намекают, что если наличкой в кассу ЖСК, то будет дешевле. 1,5 процента от стоимости покупки возьмут за услуги риэлторской компании, которая будет заниматься поиском подходящей квартиры для вас. Вы, конечно, можете обойтись без ее услуг и сами найдете то, что хотите купить, но деньги кооперативу - вступительный и первоначальный паевой взносы, а также все остальное вышеперечисленное - обязаны отдать. Даже если подходящий вариант уже найден и вы пришли за кредитом на недостающую сумму. Подождете месяц как положено, потом покупайте. А если выбранный вариант вас не дождется, ЖСК не виноват, такова судьба.

По всей видимости, на судьбу придется уповать и во всех остальных случаях. Спрашивается, как человек сможет участвовать в общем собрании пайщиков, выяснять возникающие у него вопросы, если руководство кооператива находится далеко на Севере? В Иркутске-то работают лишь представители, которые занимаются оформлением сделок, консультируют, собирают деньги. Поэтому фактически человек принимать участие в делах и управлении кооперативом не имеет реальной возможности. Сами понимаете, в другой город не наездишься.

В результате те люди, которые находятся в Уренгое, практически будут диктовать свою волю пайщикам. А ведь очень много условий в договоре отнесено на усмотрение правления. "Будет так-то, если правление не решит иное", - гласит текст договора. Кто и когда первым получит квартиру - все зависит от воли правления. Может так получиться, что люди взносы вносили одновременно, но одну квартиру получит, а другой будет ждать неизвестно сколько. Стоимость и размеры недвижимости, которую приобретут на эти взносы, тоже отданы в компетенцию правления.

Таким образом, человек, рискнувший стать членом этого кооператива, окажется в полной зависимости от воли правления, которое к тому же находится в недостижимом Новом Уренгое.

Допустим, пайщик благополучно дожил до того момента, когда деньги собраны, а квартира куплена. Как мы уже говорили, хозяином ее становится ЖСК, а с пайщиком заключается договор безвозмездного пользования квартирой. Хотя такие отношения трудно назвать безвозмездными. Человек, к примеру, может выплатить процентов девяносто пять от стоимости квартиры, тем не менее квартира будет принадлежать не ему, а кооперативу.

Члену кооператива придется продолжать платить взносы - не только паевые, но и на содержание аппарата управления, причем, по расчетам, они выльются в довольно приличную сумму. В результате получается, что, даже уплатив большие деньги и прожив лет десять, он по-прежнему не будет являться собственником своей квартиры.

А если случится завтра какое-нибудь несчастье, как будут развиваться события? Да, вы можете выйти из кооператива и получить свои деньги обратно. Но когда деньги вносятся, они индексируются по курсу валюты, а возвращаются - в простом рублевом эквиваленте, зафиксированном на момент оплаты. То, что этой суммой пользовались несколько лет, в расчет не берется. Подвергались ли рубли инфляции, дорожала ли недвижимость - неважно.

Сочтет правление причину выхода из кооператива уважительной - вернет в течение месяца деньги в рублях. Если, по мнению входящих в него людей, причина неуважительная, то возврат затянется на месяцы, да и

сумма возврата лимитирована в зависимости от финансового положения ЖСК.

В случае неблагоприятного изменения ситуации ЖСК переложит всю тяжесть на плечи членов, и это юридически закреплено договором. Если бы человек осознал суть документа, он бы понял, что здесь не дают никаких гарантий. Ему не обещают ничего, кроме того, что вернут его деньги в рублях через неопределенное время, если он захочет выйти из кооператива.

Не захочешь выйти - легче не станет. Будет у них много денег - купят они тебе квартиру. Будешь им выплачивать взносы, проживая в новой квартире, правда тебе пока не принадлежащей. Будет денег мало - ты будешь по-прежнему платить деньги, а жить где придется. Тебе ничего не обещают, кроме одного: если все будет хорошо, то когда-нибудь (а определяют они сами) тебе квартиру все-таки купят. А если не купят, ответственности за это ЖСК не понесет.

Самое удивительное, все так и сказано в тексте договора. Человек, набравшийся терпения дочитать до конца все семнадцать страниц, сможет осознать опасность, грозящую его кровным деньгам и радужным планам. Если имеет соответствующий опыт и юридическую подготовку. У простых людей шансов нет. И если здравый смысл и инстинкт самосохранения не уберегут их от опрометчивого шага, то спасти свои деньги они поедут в Новый Уренгой. С каким успехом - большой вопрос.

Елена Гущина

### **По законам крестоносцев**

Мы попросили прокомментировать ситуацию профессионального юриста, специализирующегося по делам, связанным с вопросами недвижимости, начальника юридического отдела ЗАО "Скутум" Тимофея Юрьевича Шишова.

- Надо отдать должное, документ детально и многогранно проработан со всех сторон. Но даже мне как юристу, который профессионально занимается вопросами недвижимости около десяти лет, тяжело было сразу понять, о чем идет речь в договоре.

К примеру, в тексте много ссылок на различные пункты статей ГК. Они не расшифровываются, поэтому требуется кодекс, чтобы найти нужные страницы. Или идут ссылки на другой договор - безвозмездного пользования, который тоже надо сопоставить с соответствующими статьями ГК. Словом, присутствует масса вещей, которые даже профессионалу сложно уловить при самом внимательном чтении этого документа. Как будет разбираться человек, который пришел впервые, совершенно непонятно.

Текст договора настолько сложен для восприятия, что, даже если человек придет в кооператив с адвокатом, это мало поможет. Думаю, что в городе есть не много юристов, которые в состоянии адекватно проанализировать этот документ. С большой долей вероятности можно сказать, что он либо составлен при помощи иностранных аналогов, либо его заказывали в Москве хорошим разработчикам.

В принципе формально незаконных условий этот договор не содержит и полностью соответствует законодательству РФ, то есть предлагаемая система относительно законна, к ней претензий нет. Но чтобы понять систему в целом, нужно обладать хорошими юридическими познаниями именно в этой области. Юристы, как и врачи, делящиеся на окулистов, педиатров, стоматологов, тоже имеют свою специализацию. Кроме того, необходим определенный уровень экономической компетентности и организационно-управленческие познания. То есть человек, пришедший с улицы, рискует подписать документ, суть которого он осознать не в состоянии.

Данная система не пирамида, она может работать с точки зрения экономических законов, и у нее нет потребности к расширению в геометрической прогрессии, чем она и отличается от МММ. В принципе число членов может быть стабильным. Если их количество не увеличивается, просто будет проходить больше времени - в договоре нигде не обещают купить квартиру в конкретные сроки.

И если приток новых членов прервется, то получится, что человек сам себе в рассрочку купил квартиру. Не ссуду взял, а выплатил всю стоимость квартиры из своего кармана, все сто процентов, и при этом еще отдавал членские взносы на содержание правления и всякие другие платежи, которые в итоге выливаются в огромную сумму.

Причем если человек в силу каких-либо обстоятельств просрочил платеж, то ответственность оговорена крайне жесткая. Менее трех раз нарушил - штраф составляет 10 процентов в месяц от просроченной суммы.

То есть 120 процентов годовых, в шесть раз больше годовой ставки ЦБ! Штраф совершенно немыслимый. По ст. 333 ГК суд имеет право уменьшить сумму неустойки, если она явно несоразмерна нарушению. В практике судов - хоть общей юрисдикции, хоть арбитражных - такая неустойка является абсолютно несоразмерной неисполнению любого денежного обязательства. Если согрешил три или четыре раза, то неустойка уже составит 50 процентов от просроченной суммы за каждый месяц. Это уже 600 процентов годовых.

Самый большой перл этого договора: если пять раз просрочил, то нарушителю грозит штраф уже в размере 100 процентов, то есть 1200 процентов годовых. Такие суммы упоминались только в Средние века, когда венецианские купцы финансировали крестоносцев, собиравшихся в поход, и знали, что те ограбят всю Азию и расплатятся. Больше в мире такой практики не существовало. Подобные ставки в отсутствие гиперинфляции - нонсенс.

Кстати, уговаривать платить такие штрафы никто не будет - они будут просто изъяты из уже выплаченных сумм, и человек, прежде добросовестно плативший, но волей случая попавший в трудную ситуацию, окажется у разбитого корыта, лишившись всего. А чего стоит один только пункт 12.4.3. - если человек захочет выйти из кооператива, то выплачивать будут "в порядке очередности с учетом ранее возникших обязательств, если общая сумма возвратов в месяц не будет превышать 20 процентов от ежемесячных паевых взносов в ЖСК"! В переводе на русский - неизвестно когда. Ждите. От вас ничего не зависит. Если кооператив развивается и денег в него приносят в пять раз больше, чем забирают оттуда, ты имеешь право в порядке очередности получить свои деньги обратно. А если отток будет превышать 20 процентов? А если очередь желающих выйти длиной с километр? Тогда назад даже в рублях не скоро получите.

Есть еще один поразительный пункт. Человек заселился в квартиру, пользуется ею, но еще не стал собственником и не рассчитался до конца. Не смог платить дальше. Возникает вопрос о выселении. Что делается под предлогом защиты прав недееспособных и несовершеннолетних домочадцев члена ЖСК?

Цитата: "В пределах и за счет выплаченных бывшим членом ЖСК паевого взноса по возможности обеспечивают приобретение в собственность недееспособных и несовершеннолетних членов семьи бывшего члена ЖСК пригодной для проживания жилой недвижимости в размере не менее изолированной комнаты в населенном пункте по своему (ЖСК) усмотрению".

То есть за счет твоей уже уплаченных денег в пользу недееспособных членов твоей семьи приобретается какая-то комната без гарантии лимита площади и степени благоустройства, да еще и в населенном пункте, выбранном по усмотрению ЖСК! Ею вполне может оказаться изба в любой деревне Иркутской области или комната в коммуналке где-нибудь в Киренске.

И таких оговорок множество.

К примеру, если вы внимательно посмотрите перечень возможных расходов, связанных с приобретением недвижимости, тарифами уполномоченных риэлторских, оценочных и иных компаний, то обнаружите, что все последующие расходы лягут на вас. Допустим, ЖСК уполномочил некую риэлторскую компанию подобрать вам квартиру. Вы в договоре с риэлторской компанией участия не принимаете. Некоторые из них в Иркутске берут по 10 процентов от стоимости квартиры. А в вашем случае обо всем договорится ЖСК, расходы же переложит на вас. Ты мог бы найти квартиру сам, но обязан по договору принять услуги того, с кем заключил договор ЖСК. Ты не вправе купить квартиру без уполномоченной риэлторской компании. Даже если ты ее сам нашел, уполномоченным риэлторам ты все равно заплатишь, потому что по договору ты обязался это сделать. Заметьте, что конкретная сумма не указана и может в итоге оказаться любой. Что стоит за термином "иные", часто упоминающимся в тексте договора, вообще неизвестно. Полный волюнтаризм на усмотрение правления ЖСК, но ты под этим подписался, тебя предупреждали.

Подписывая договор, человек должен отдавать себе отчет, что разрешение многих существенных вопросов - финансовых, связанных с приобретением квартиры, передачи ее в пользование, возможного выселения в случае невозможности платить - он отдает на откуп органу управления кооператива. Действия правления пайщик никак не в состоянии контролировать, а порядочность людей, входящих в его состав, ему неизвестна. Человек передает ЖСК компетенцию в отношении себя - право принимать любые решения, которые правление или его председатель сочтут нужными.

Если он готов так рискнуть - пусть подписывает. Но пусть помнит, что правовой защищенности у него нет. Никто ему не обещает, что квартира будет куплена в определенный срок и по гарантированной цене. Человек не будет юридически защищен, даже проживая в купленной квартире. Она - собственность ЖСК, и кооператив вправе распоряжаться ею вплоть до продажи. Ты по договору ею только пользуешься.

У безвозмездного пользователя по закону права очень небольшие. Ссудодатель - ЖСК - может продать квартиру другому жильцу, который, став собственником, вас просто выселит. Такое право предусмотрено правовым регулированием договора безвозмездного пользования, который есть в ГК, и это естественно.

Происходит неадекватное использование правовых институтов. Отношения фактически возмездны, но используется как лазейка в законе правовое регулирование тех отношений, которые относятся к безвозмездным. Которым, соответственно, необходимой защиты закон не дает. Причем не будет лишним помнить, что в случае возникших споров с судебным иском придется обращаться в Ямало-Ненецкий автономный округ.

Люди, очарованные рекламой, не в состоянии увидеть опасность и оценить степень риска. Они не понимают, что попадают в полную зависимость от этой структуры управления, от их экономической составляющей, от человеческого фактора. Юридически человек никак не защищен. ЖСК же не рискует ничем.

Все построено на том, что ЖСК не может стать банкротом. Все негативные последствия неблагоприятных экономических факторов кооператив перелагает на плечи своих членов. МММ может стать банкротом, если приток новых членов и новых денег кончился. А ЖСК банкротом не будет, он может сделать банкротами тех, кто в него вступил. Например разорив пайщиков сумасшедшими санкциями и состарив их в ожидании квартир, которые приобретет в свою собственность на их деньги.

Автор: Артур Скальский © Байкальские Вести РАССЛЕДОВАНИЯ, ИРКУТСК 👁 4097 25.11.2004, 14:22 📌 186  
URL: <https://babr24.com/?ADE=17888> Bytes: 18642 / 18620 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:*  
[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

#### **ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:**

---

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

#### **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)