Прежде чем заключать договор паевого взноса и вносить в выбранный ЖСК свои денежные средства, следует убедиться в наличии у него прав на земельный участок, на котором планируется строительство, разрешения органов государственного строительного надзора, информации о деятельности кооператива и строящемся им объекте на официальном интернет-портале в сфере ЖКХ.

В силу положений ст. 1 Федерального закона 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 – ФЗ-214), привлечение к строительству многоквартирных домов денежных средств граждан возможно не только путем заключения застройщиком с ними договора долевого участия, но и жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с законодательством, регулирующим деятельность таких кооперативов.

Однако гражданам при принятии решения об инвестировании в строительство собственных средств таким способом и вступлении в ЖСК следует иметь ввиду следующее.

Деятельность ЖСК регламентируется положениями раздела 5 Жилищного кодекса РФ.

Федеральным законом от 13.07.2015 № 236-ФЗ«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Жилищный кодекс РФ введена статья 123.1 «Особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома», положения которой вступают в силу с 01.07.2016.

Данной статьей на жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств своих членов строительство многоквартирного дома, возложены обязанности по размещению на официальном интернет-портале в сфере ЖКХ подробной информации, касающейся деятельности кооператива, строительства объекта (по аналогии с проектной декларацией застройщика), предоставлению членам кооператива для ознакомления всех документов, связанных с деятельностью кооператива и строительством многоквартирного дома.

Федеральным законом от 13.07.2015 № 236-ФЗ часть 3 ст. 110 Жилищного кодекса РФ дополнена нормой, в соответствии с которой жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.