

Федеральный закон 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» регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства (часть 1 статьи 1 Закона).

С целью недопущения нарушения прав, гражданину, планирующему приобрести жилое помещение необходимо знать ключевые моменты, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве:

- денежные средства граждан могут привлекаться с целью приобретения ими права собственности на жилье в многоквартирном доме, который на момент привлечения средств не введен в эксплуатацию, только способами, указанными в Законе, именно на основании договора участия в долевом строительстве либо участия в жилищно-строительном кооперативе;

- для привлечения средств на указанные цели юридическое лицо должно быть либо застройщиком, либо жилищно-строительным или жилищным накопительным кооперативом;

- привлечение средств на соответствующие цели под прикрытием договоров других видов незаконно, так как существо отношений все равно — долевое строительство;

- закон применяется даже если не введенный в эксплуатацию многоквартирный дом на момент привлечения денежных средств граждан уже был полностью построен.

Ейская межрайонная прокуратура разъясняет, что предложение застройщиков о заключении иных, не предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве, договоров является не законным, что подтверждается обширной судебной практикой, не защищает пострадавшего участника (инвестора) от неисполнения недобросовестным застройщиком взятых на себя обязательств.