

Разъяснение законодательства прокуратура г. Иркутска

Прокуратурой в рамках осуществления надзора за исполнением законодательства о строительстве объектов капитального строительства проводятся проверки застройщиков осуществляющих строительство, в том числе с привлечением средств дольщиков.

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" (далее – Закон) регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также устанавливает гарантии и способы защиты их прав и законных интересов.

В статье 3 данного Закона застройщик имеет право привлекать денежные средства участников долевого строительства для постройки многоквартирного дома только после того, как получит в установленном порядке разрешение на строительство такого дома.

В статье 1 данного Закона, застройщик для строительства многоквартирного жилого дома имеет право привлекать денежные средства только на основании договора участия в долевом строительстве.

Никаких иных способов для привлечения застройщиком денежных средств, связанных с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, не допускается.

Кроме того, договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства должен обеспечить свободный доступ к информации (раскрывает и н ф о р м а ц и ю), путем размещения ее в **единой информационной системе жилищного строительства**. Он обязан раскрывать, например, такую информацию, как: проектную декларацию, разрешение на строительство, проект договора участия в долевом строительстве, фотографии строящихся застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства объекта недвижимости, и иные.

Таким образом, граждане, имеющие намерения заключить договор участия в долевом строительстве, должны иметь в виду:

- 1) между гражданином и застройщиком должен быть заключен **ТОЛЬКО** договор участия в долевом строительстве;
- 2) договор подлежит **ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ** государственной регистрации;
- 3) В случае необходимости гражданин имеет возможность ознакомиться с документами застройщика в **Единой информационной системе жилищного строительства**.

При это региональный надзора за соблюдением прав граждан - участников долевого строительства осуществляет Служба государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области.