

Вопросы исполнения законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан

Приобретение жилых помещений в строящихся многоквартирных домах на сегодняшний день является наиболее распространенной формой покупки недвижимости.

В настоящее время законодателем обеспечена наиболее безопасная для граждан схема привлечения денежных средств для строительства. Вместе с тем не искоренены случаи недобросовестного поведения застройщиков, что влечет нарушение прав граждан.

Каким образом на сегодняшний день осуществляется привлечение денежных средств для строительства многоквартирных домов?

С июля 2019 года в связи с изменениями в федеральное законодательство застройщики стали привлекать средства граждан с использованием счетов эскроу. Строительная компания не сможет распорядиться денежными средствами, размещенными в банке, до исполнения обязательств перед дольщиками. Указанная модель позволяет гарантировать гражданину защиту от действий недобросовестных организаций.

Вместе с тем следует учесть, что в случае приобретения права требования по договору уступки от третьего лица, сумма, задепонированная на счете эскроу может быть меньше, чем цена договора, в связи с чем во всех случаях необходимо выяснять условия первоначальной сделки.

Могут ли застройщики продавать квартиры по предварительным договорам купли-продажи, инвестирования?

Единственным законным способом привлечения средств граждан является договор долевого участия в строительстве. Заключение иных сделок противоречит действующему законодательству, в связи с чем договоры могут быть признаны недействительными.

Если застройщик не исполнил обязательства и дом стал проблемным, как защитить свои права?

На сегодняшний день на федеральном уровне действуют механизмы восстановления прав граждан – участников долевого строительства. В зависимости от степени строительной готовности принимается решение о завершении строительства объекта или выплате возмещения дольщикам за счет бюджетных средств.

Органами прокуратуры обеспечено взаимодействие с конкурсными управляющими проблемных застройщиков, органами исполнительной власти с целью ускорения процесса защиты интересов граждан.

Кроме того, на краевом уровне действуют меры поддержки для граждан, в том числе возмещение затраченных средств на аренду жилья.

Где можно получить актуальную информацию о строительстве объектов, защите прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков?

По инициативе прокуратуры края 05.04.2021 открыл работу информационный центр для граждан, участников долевого строительства Красноярского края, расположенный в г. Красноярске, в котором проводится консультирование граждан по проблемным вопросам: о восстановлении прав дольщиков, завершении строительства, в том числе проблемных объектов, ходе процедуры банкротства, сроках восстановления прав граждан.