

Приобретение квартиры в строящемся доме.

Западный территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Оренбургской области в данной статье разъяснит вопросы, связанные с приобретением жилья в еще строящемся доме, поскольку данный способ приобрести квартиру всегда сопряжен с различными рисками.

Основные гарантии прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства установлены Федеральным законом N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве ...», который регулирует правоотношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве. В части не урегулированной указанным Федеральным законом к данным отношениям применяется законодательство о защите прав потребителей.

Несмотря на достаточное законодательное регулирование правоотношений при долевом строительстве жилья, все еще имеются случаи реализации хозяйствующими субъектами так называемых «серых схем» долевого строительства.

К таким «серым схемам» можно отнести следующие договоры:

- предварительные договоры участия в долевом строительстве;
- предварительные договоры купли-продажи несуществующей недвижимости (так как дом еще не построен)
- всевозможные соглашения об уступках прав требований по вышеперечисленным договорам и т.п.

Вступление гражданина в правоотношения с застройщиком или тем более с незастройщиком по участию в долевом строительстве на основании указанных выше договоров может привести к невозможности получения гражданином квартиры, поскольку такая сделка сомнительна: договор может быть признан ничтожным, а следовательно, не порождающим правовых последствий.

Прежде всего, **последствием вступления гражданина в подобные правоотношения** является то, что гражданин лишается:

- в первую очередь - *права требовать исполнения сделки*, совершенной с нарушением закона;
- *гарантий*, предоставленных участникам долевого строительства Федеральным законом №214-ФЗ (обеспечение исполнения застройщиком обязательств залогом (ипотекой) либо поручительством банка; специальные гарантии возмещения убытков, причиненных гражданину вследствие нарушения застройщиком договорных условий, а также при расторжении договора участия в долевом строительстве как по инициативе застройщика, так и по инициативе участника долевого строительства);
- возможности в полной мере *использовать* все предусмотренные действующим законодательством *способы защиты своих нарушенных прав* и законных интересов;
- *эффективной защиты со стороны соответствующих уполномоченных органов власти*, поскольку в данных обстоятельствах указанные органы ограничены в применении мер, направленных на оказание гражданам помощи.

Федеральный закон №214-ФЗ предусматривает только один вариант защиты и восстановления нарушенных прав гражданина, денежные средства которого привлечены не на основании прошедшего государственную регистрацию договора участия в долевом

строительстве. Так, частью 3 статьи 3 этого закона установлено право гражданина требовать от лица, неправомерно привлечшего его денежные средства для строительства жилья:

1. немедленного возврата переданных такому лицу денежных средств,
2. уплаты предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса РФ процентов в двойном размере на сумму этих средств,
3. возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Для того чтобы гражданин мог воспользоваться данным правом, ему сначала необходимо письменно обратиться к лицу, неправомерно привлечшему его денежные средства, с указанными выше требованиями. В случае неполучения ответа или отказа от выполнения заявленных требований, гражданин, в конечном итоге, вынужден будет за защитой нарушенных прав обращаться в суд, что на практике также не гарантирует ему возврата денежных средств, внесенных за квартиру по незарегистрированному договору.

Из всего вышеизложенного следует, что договор участия в долевом строительстве - это наиболее защищенная для граждан форма правоотношений среди всех существующих в настоящее время в сфере строительства жилья.