

Никаких ЖСК и ЖНК, только 214-ФЗ!!

Продажа квартир в строящихся объектах производится ЦН «Апельсин» только на основании Федерального закона РФ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

Привлечение денежных средств граждан для долевого строительства жилых домов и других объектов недвижимости, а также возникновение у участников процесса права собственности на такие объекты регулируются специальным федеральным законом № 214. В нем также установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества со инвесторов.

Гарантии закона распространяются на тех дольщиков, которые заключили договоры участия в долевом строительстве (ДДУ). Таких гарантий несколько:

1. Исключение возможности мошенничества, при котором с граждан собирают деньги на строительство несуществующих объектов. Для этого статьей 3 закона № 214-ФЗ застройщику запрещено заключать с гражданами ДДУ до:

- получения разрешения на строительство,
- опубликования, размещения и/или представления проектной декларации,
- государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предназначенный для строительства объекта (или договора аренды, субаренды этого участка).

2. Исключение возможности «двойной» продажи квартир. Ст. 4 закона № 214-ФЗ предусматривает заключение ДДУ в письменной форме. Такой договор подлежит государственной регистрации и только с момента такой регистрации считается заключенным.

3. В случае банкротства (преднамеренного банкротства) застройщик не сможет оставить со инвесторов ни с чем. Согласно ст. 13 закона № 214-ФЗ у всех участников долевого строительства с момента государственной регистрации ДДУ считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности (или право аренды, субаренды этого участка),
- и строящиеся на этом участке многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости.

Деятельность застройщиков при привлечении денежных средств граждан по ДДУ подлежит государственному контролю со стороны уполномоченных органов субъектов Российской Федерации. В Тюмени эти функции возложены на структуру Главного управления строительства и ЖКХ Тюменской области.

**ЖСК – Жилищно-строительный кооператив*

**ЖНК - Жилищный накопительный кооператив*