**Права граждан – участников долевого строительства**

Приобретение жилья путем подписания соглашения на долевое участие в строительстве многоквартирного дома остается одним из наиболее востребованных вариантов улучшения жилищных условий граждан. Однако оплата фактически не построенного объекта создает для покупателя реальный риск утраты имущества или финансовых средств. С этой целью государство предусматривает систему гарантий, направленных на защиту прав дольщиков. Правовой статус дольщика Базовым нормативным актом в сфере регулирования возведения жилья является 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», который определяет порядок взаимодействия застройщика и дольщика, а также регламентирует правовой статус сторон. В процессе заключения договора со строительной компанией гражданин уплачивает определенную стоимость объекта в обмен на обязательство застройщика возвести многоквартирный дом и передать покупателю одно или несколько помещений в нем, в установленный срок и надлежащего качества. Такое правоотношение порождает существенный риск для покупателя: договор подобного рода совершается на условиях полной или частичной предоплаты, т.е. оплаченная стоимость не позволяет немедленно осуществить передачу объекта; обязательство застройщика по возведению в установленный срок здания может нарушаться по объективным и субъективным причинам; прекращение строительства со стороны застройщика препятствует использованию квартиры по фактическому назначению. Таким образом, с первого дня срока действия договора, права и интересы участника долевого строительства постоянно находятся под угрозой нарушения со стороны застройщика. Гарантии защиты прав граждан содержаться в Федеральном законе № 214-ФЗ. Правовые средства и способы защиты прав участника долевого строительства Гарантии защиты интересов дольщика являются совокупной системой норм Гражданского кодекса РФ и Закона № 214-ФЗ. Практически каждый способ предусматривает возможность обращения в суд для устранения нарушений со стороны застройщика и привлечения его к ответственности. Признание права собственности на объект недвижимости По различным причинам итоговый срок сдачи объекта может существенно нарушаться по объективным и субъективным основаниям. К таким обстоятельствам относятся: фактическое прекращение возведения здания на одном из этапов строительства; отказ уполномоченного органа в выдаче разрешения на ввод здания в эксплуатацию, либо уклонение застройщика от получения такого документа; прекращение деятельности организации-застройщика, в том числе по причине возбуждения дела о банкротстве. В этом случае допускается признание права собственности дольщика на готовый объект (жилое помещение), либо на объект незавершенного строительства. Данная возможность регламентирована ст. 8 Закона № 214-ФЗ и ст. 218 ГК РФ и осуществляется в судебном порядке.

[**Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (214-ФЗ)**](https://dogovor-urist.ru/законы/о_долевом_строительстве/)

[Статья 23.2. Защита прав граждан - участников долевого строительства](https://dogovor-urist.ru/законы/о_долевом_строительстве/ст_23_2/)

**[1](https://dogovor-urist.ru/%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%8B/%D0%BE_%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%BC_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5/%D1%81%D1%82_23_2/" \l "ч1" \o "Часть 1)**. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счёт обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

**[2](https://dogovor-urist.ru/%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%8B/%D0%BE_%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%BC_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5/%D1%81%D1%82_23_2/" \l "ч2" \o "Часть 2)**. По запросу Фонда застройщики обязаны в течение десяти дней с даты поступления запроса представить в Фонд бухгалтерскую (финансовую) отчётность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных.

**[3](https://dogovor-urist.ru/%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%8B/%D0%BE_%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%BC_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5/%D1%81%D1%82_23_2/" \l "ч3" \o "Часть 3)**. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**[4](https://dogovor-urist.ru/%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%8B/%D0%BE_%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%BC_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5/%D1%81%D1%82_23_2/" \l "ч4" \o "Часть 4)**. Лицо, в том числе бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несёт солидарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого строите.