

## **Какие законные способы привлечения денежных средств для строительства многоквартирного дома?**

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 - Федеральный закон № 214-ФЗ) регулирует отношения, связанные с участием граждан и юридических лиц в долевом строительстве и устанавливает гарантии и способы защиты их прав и законных интересов.

В статье 1 Федерального закона № 214-ФЗ содержится исчерпывающий перечень допустимых способов привлечения денежных средств граждан для строительства объектов недвижимости:

- по договорам участия в долевом строительстве;
- жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Вышеуказанное Требование для жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК) действует с 27.06.2019 и не распространяется на ЖСК, получивших разрешение на строительство многоквартирного дома до указанной даты.

Сделка, по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение вышеуказанных требований, может быть признана судом недействительной только по иски гражданина.

Последствием вступления гражданина в незаконные правоотношения является то, что он лишается:

- права требовать исполнения сделки, совершенной с нарушением закона;
- гарантий, предоставленных участникам долевого строительства Федеральным законом № 214-ФЗ (денежные средства участника долевого строительства до окончания строительства многоквартирного дома находятся на специальном счете эскроу в уполномоченном банке; 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; гарантийные обязательства застройщика по объекту долевого строительства после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию);
- возможности в полной мере использовать все предусмотренные действующим законодательством способы защиты своих нарушенных прав и законных интересов, в том числе как потребителя по Закону Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- эффективной защиты со стороны соответствующих уполномоченных органов власти.