

## Памятка о долевом строительстве

В соответствии с ч.1 ст.2 Гражданского кодекса Российской Федерации договорные обязательства регулируются гражданским законодательством.

Согласно ч.1 ст.11 ГК РФ защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в соответствии с подведомственностью дел судами. Одним из способов защиты гражданских прав ст.12 ГК РФ называет признание права.

Участники долевого строительства, исполнившие в полном объеме обязательства по договорам долевого участия, по окончании строительства имеют право на получение для оформления в собственность жилой площади дома в соответствии с вложенными инвестициями в объем долевого участия.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора и требованиями закона, иных правовых актов.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Гражданин, инвестирующий денежные средства на приобретение жилого помещения (квартиры), вне зависимости от того, какой договор заключен между ним и организацией, осуществляющей вложение инвестиционных средств в строительство многоквартирных жилых домов, является потребителем оказываемых услуг, так как фактически он приобретает квартиру для личных нужд. Данные правоотношения регулируются Законом РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».

В соответствии с п.1 ст.218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно ст.130 ГК РФ жилой дом относится к недвижимому имуществу. Из ст.219 ГК РФ следует, что моментом возникновения права собственности на вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, является момент такой регистрации.

Пунктом 3 ст.6 Федерального закона от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» установлено, что инвестор вправе владеть, пользоваться и распоряжаться объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

В соответствии с ч.1 ст.3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав.

Споры по данным категориям дел согласно ст.24 ГПК РФ относятся к подсудности районного суда.

В соответствии с ч.1 ст.30 ГПК РФ иски о правах на здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов.

Согласно ч.1 ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В случае нарушения застройщиком условий инвестирования в строительство жилого дома обязательств по передаче участникам долевого строительства квартир, либо наличия угрозы банкротства застройщика, участники долевого строительства в праве в соответствии с вышеуказанными нормами законодательства обратиться в суд для защиты своих прав.