



ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРОКУРАТУРА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОКУРАТУРА
ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА

ул. 1 Мая, д. 15, г. Павловск, 396422

Тел./факс (47362) 2-59-83

Главе администрации городского
поселения – город Павловск

Щербакову В.А.

Главам всех сельских поселений
Павловского муниципального
района

14.05.2025 № 2-11-2025

На № _____

ИНФОРМАЦИЯ

для размещения на сайтах
органов местного самоуправления

Во исполнение п. 3 протокола межведомственного совещания по вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства от 29.04.2025 прокуратурой района подготовлена информация с разъяснением действующего законодательства для размещения на официальных сайтах органов местного самоуправления:

«Долевое строительство является одной из наиболее распространенных форм участия граждан в жилищном строительстве. В целях защиты прав участников долевого строительства и обеспечения их законных интересов, законодательство Российской Федерации устанавливает ряд мер и механизмов.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости» (далее – Закон № 214-ФЗ) дольщики имеют право на получение полной и достоверной информации о ходе строительства, а также на защиту своих интересов в случае нарушения условий договора.

Одним из ключевых механизмов защиты прав дольщиков является использование эскроу-счетов в банках, имеющих соответствующую лицензию.

Указанные счета обеспечивают защиту средств дольщиков, так как доступ к ним застройщик получает только после выполнения определенных условий, таких как завершение строительства и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Это значительно снижает риски потери средств и в случае банкротства застройщика.

При этом согласно части 2 статьи 1 Закона № 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан для приобретения помещений в многоквартирных домах или иных объектах недвижимости, не введенных в эксплуатацию, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

Вместе с тем имеются случаи привлечения строительными организациями денежных средств граждан до заключения и регистрации договоров участия в долевом строительстве.

Использование иных форм договоров позволяет застройщику привлекать денежные средства граждан в наличной форме, без государственной регистрации сделок в нарушение установленного законом порядка.

Кроме того, указанные договоры заключаются в целях избежания ответственности застройщика в виде неустойки за несвоевременную передачу объекта участнику долевого строительства, начисляемую в соответствии со статьей 6 Закона № 214-ФЗ.

Таким образом, заключение договоров займа, предварительной купли-продажи, инвестирования в строительство или иных видов гражданско-правовых сделок, подменяющих договор долевого участия, противоречит действующему законодательству»

И.о. прокурора района

юрист 2 класса

Н.П. Гвоздовская

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 630ABD25FE54B8F42C16BE49D8DB242B

Владелец **Гвоздовская Надежда Петровна**

Действителен с 24.02.2025 по 20.05.2026