**Контроль и надзор долевого строительства в Иркутской области**

Главное преимущество приобретения жилья по долевому строительству – его стоимость, ведь ни для кого не секрет, что цены на жильё каждый год меняются в сторону увеличения. Долевое строительство — форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация привлекает денежные средства участников долевого строительства или юридических лиц для строительства объектов недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства участникам долевого строительства - дольщикам.

Дольщик – это лицо, имеющее право на часть (долю) строящегося дома, обычно ограничивающуюся жилплощадью, на которую он собирается вселиться после ввода здания в эксплуатацию.

Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы (ООО, ОАО, ЗАО и т.п.), имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Контроль и надзор за действиями застройщика осуществляется на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» (далее – ФЗ - 214).

Основными задачами контроля и надзора в области долевого строительства является:
1) государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации;
2) обеспечение прав и законных интересов участников долевого строительства при строительстве (создании) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Основные нарушения в сфере долевого строительства:

- нарушение сроков окончания строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, возводимого с привлечением денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве;

-неуведомление дольщиков о невозможности окончания строительства в срок, установленные договором, и ненаправление им предложений о внесении изменений в договор;

-непринятие застройщиком мер по обращению в уполномоченный орган за продлением срока действия разрешения на строительство либо получением нового разрешения;

- нецелевое расходование привлеченных денежных средств граждан;

- неразмещение на сайте застройщика в информационно-коммуникационной сети «Интернет» (или нарушение сроков размещения) информации, размещение которой предусмотрено  ФЗ-214 (например: ежеквартальные изменения в проектную декларацию, отражающие финансовый результат текущего года);

- включение в договоры участия в долевом строительстве положений, ущемляющих права граждан.

В Иркутской области государственный контроль и надзор в области долевого строительства осуществляет Служба государственного строительного надзора Иркутской области (далее – Служба).

Служба государственного строительного надзора Иркутской области вправе обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

То есть, в случае нарушения прав дольщика, он вправе обратиться в Службу с заявлением.

Порядок обращения таков:

1. Гражданин - участник долевого строительства подает в Службу обращение с приложением копий документов, необходимых для всестороннего и объективного рассмотрения судом гражданского дела.

2. Копии документов представляются в Службу в трех экземплярах.

3. Обращение участника долевого строительства должно содержать:

 - описание ситуации, приведшей к нарушению прав и законных интересов участника долевого строительства;

 - требование участника долевого строительства. Данное требование должно быть четким, недвусмысленным;

 - просьбу обратиться Службу в интересах участника долевого строительства в суд;

 - копии документов, подтверждающих основание требования участника долевого.

ВНИМАНИЕ: Службой не рассматриваются обращения в следующих случаях:

 - если в обращении не указаны фамилия гражданина, направившего обращение, или почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ;

- если в обращении содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностного лица, а также членов его семьи;

- если текст письменного обращения не поддается прочтению.

Обратиться в Службу можно лично через приемную или направив письменное заявление по адресу: 664022, г.Иркутск, ул. Красных Мадьяр, 41, на электронный адрес: stroynadzor@govirk.ru или телефону: 8(3952) 70-73-27.

Юрисконсульт филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Иркутской области»

в Тайшетском и Чунском районах Кадырова О.А.

Тел.: 8(39563) 5-21-56. электронный адрес: zpp-taishet@mail.ru