

# Каковы способы защиты участников долевого строительства?

Защита прав участников долевого строительства (дольщиков) может осуществляться различными способами, в частности путем признания права собственности на объект долевого строительства, признания сделки недействительной, возмещения убытков, взыскания неустойки и т.д.

## 1. Признание права собственности на объект долевого строительства

Защита гражданских прав осуществляется различными способами, в частности путем признания права (ст. 12 ГК РФ).

Если застройщик задерживает ввод дома в эксплуатацию, не получает необходимое на это разрешение, дольщик вправе, в зависимости от степени готовности дома, фактической передачи ему объекта долевого строительства и иных обстоятельств, требовать, в частности, признания в судебном порядке (ч. 2, 3 ст. 8 Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ; п. 1 ст. 218 ГК РФ; п. п. 14, 16, 17 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013):

- права собственности на объект недвижимости;
- права собственности на объект незавершенного строительства;
- права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства.

## 2. Признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности

Если денежные средства привлекались лицом, не имеющим на это права или с нарушением установленного порядка их привлечения, в том числе путем продажи ценных бумаг или участия в ПИФ, то по требованию дольщика сделка может быть признана недействительной. От этого лица можно потребовать немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных ст. 395 ГК РФ процентов и возмещения сверх суммы указанных процентов причиненных убытков (ч. 2, 2.1 ст. 1, ч. 3 ст. 3 Закона N 214-ФЗ; п. 7 Обзора).

Привлечение денежных средств граждан допускается только на основании договора участия в долевом строительстве (далее - ДДУ), жилищных сертификатов (если размещение таких сертификатов начато до 01.07.2018) и, при определенных условиях, участия в жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативах (ч. 2 ст. 1 Закона N 214-ФЗ; ч. 4 ст. 8 Закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ).

Поэтому будьте осторожны, если вместо ДДУ вам предложат заключить, например, предварительный договор купли-продажи, предварительный договор долевого строительства, инвестиционный договор, договор бронирования определенной квартиры, договор займа, а также

внести денежные средства на свой депозитный счет в банке и т.д. Законодательство об участии в долевом строительстве будет распространяться на указанные правоотношения только в случае, если суд установит, что сторонами действительно имелся в виду ДДУ ([Письмо Верховного Суда РФ от 30.01.2013 N 7-ВС-368/13](#)).

Участник долевого строительства вправе также обратиться в суд с требованием о признании сделки недействительной при нарушении застройщиком требований к проектной декларации. В этом случае застройщик обязан возвратить дольщику-гражданину полученные от него денежные средства и уплатить проценты в размере двойной величины 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день возврата денежных средств ([ч. 7 ст. 19 Закона N 214-ФЗ](#)).

Еще одно основание для признания ДДУ недействительным по требованию дольщика - несоответствие условий договора, например, о характеристиках подлежащего передаче дольщику объекта, информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора ([ч. 4, 4.1 ст. 4 Закона N 214-ФЗ](#)).

### 3. Возмещение убытков

Убытки подлежат возмещению сверх неустоек и штрафов, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве и ДДУ ([п. 1 ст. 28 Закона от 07.02.1992 N 2300-1](#); [ч. 3 ст. 3, ст. 10 Закона N 214-ФЗ](#); [п. 35 Обзора](#)).

К убыткам, например, могут быть отнесены расходы дольщика по договору об оказании услуг по подбору квартиры, расходы на приобретение другой аналогичной квартиры по более высокой цене и т.п., а также абстрактные убытки (разница между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой объекта долевого строительства) (Апелляционное [определение Московского городского суда от 28.03.2019 по делу N 33-4950/2019](#); [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.09.2020 N 305-ЭС20-4649 по делу N А41-43982/2019](#)).

**Обратите внимание!** С 03.04.2020 до 01.01.2021 не начислялись неустойки (пени) за нарушение сроков внесения платежей по договору, сроков передачи объекта долевого строительства, проценты, подлежащие уплате в случае одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, а также не учитывались убытки, причиненные в указанный период ([п. 1 Постановления Правительства РФ от 02.04.2020 N 423](#); [Вопрос 12 Обзора по отдельным вопросам судебной практики N 3, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.02.2021](#)).

### 4. Взыскание неустойки (пеней)

Застройщик должен уплатить дольщику неустойку (пени) в следующих случаях ([ч. 2 ст. 6, ч. 8 ст. 7 Закона N 214-ФЗ](#)):

- 1) если нарушил предусмотренные договором сроки передачи дольщику объекта строительства. Размер неустойки (пеней) составляет двойную величину 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки;
- 2) если нарушил согласованный с дольщиком срок устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока. Размер неустойки (пеней) составляет 1% от стоимости расходов на устранение такого недостатка (дефекта) либо от стоимости жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, если

выявленные недостатки (дефекты) могут служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания.

#### Справка. Ключевая ставка (ставка рефинансирования)

С 25.10.2021 ключевая ставка (ставка рефинансирования) Банка России составляет 7,5% ([Указание](#) Банка России от 11.12.2015 N 3894-У; Информационное [сообщение](#) Банка России от 22.10.2021).

## 5. Компенсация морального вреда

Достаточное основание для взыскания компенсации морального вреда - установленный факт нарушения прав дольщика ([ст. 15](#) Закона N 2300-1; [п. 28](#) Обзора).

## 6. Взыскание штрафа

При удовлетворении судом требований участника долевого строительства, заключившего ДДУ для нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, в том числе в случае расторжения ДДУ в связи с односторонним отказом участника долевого строительства от его исполнения в предусмотренных случаях, суд взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику ([ч. 9 ст. 4](#), [ч. 1 ст. 9](#) Закона N 214-ФЗ; [п. 6 ст. 13](#) Закона N 2300-1; [п. п. 2, 46](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17; [Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2019 N 18-КГ19-101).

При этом намерение застройщика частично удовлетворить требования участника долевого строительства без реального перечисления ему денежных средств, согласно позиции Верховного Суда РФ, не является основанием для освобождения застройщика от уплаты штрафа ([Определение](#) Верховного Суда РФ от 13.11.2018 N 80-КГ18-10).

## 7. Прекращение правоотношений

Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения ДДУ, в частности, в следующих случаях ([ч. 1 ст. 9](#) Закона N 214-ФЗ):

- 1) если застройщик существенно нарушил требования к качеству объекта строительства или не устранил недостатки в строительстве в установленный участником долевого строительства разумный срок;
- 2) срок передачи объекта долевого строительства нарушен более чем на два месяца.

Если денежные средства в счет уплаты по ДДУ внесены на счет эскроу, основаниями для отказа дольщика от ДДУ также являются ([ч. 7](#), [7.1 ст. 15.4](#) Закона N 214-ФЗ):

- 1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на заложенные по указанному договору земельный участок (право аренды или субаренды земельного участка) и строящийся на этом участке объект недвижимости;
- 2) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства;

3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации застройщика.

В судебном порядке договор может быть расторгнут, в частности, в следующих случаях ([ч. 1.1 ст. 9 Закона N 214-ФЗ](#)):

- 1) если прекращено или приостановлено строительство многоквартирного дома и очевидно, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан дольщику;
- 2) существенно изменена проектная документация, в том числе превышено допустимое изменение общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, установленное договором участия в долевом строительстве в пределах 5% указанной площади;
- 3) изменилось назначение общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта долевого строительства.

При расторжении договора застройщик обязан вернуть уплаченную дольщиком в счет цены договора денежную сумму, а также уплатить проценты на эту сумму в двойном размере исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России ([ч. 2 ст. 9 Закона N 214-ФЗ](#)).

## **8. Защита прав дольщиков при банкротстве застройщика, наличии обеспечения или обращении в Фонд защиты прав граждан**

В случае банкротства застройщика дольщики, а также граждане, вступившие в иные правоотношения, связанные со строительством жилья (перечень которых является открытым), вправе в зависимости от ситуации предъявить денежные требования, требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений конкурсному управляющему в рамках дела о банкротстве ([п. 6 ст. 201.1](#), [ст. ст. 201.4 - 201.5](#) Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ; [ч. 3, 5 ст. 8](#) Закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ).

Следует учитывать, что в целях защиты участников строительства от злоупотреблений застройщиков, совершаемых путем иного правового оформления своих отношений по привлечению денежных средств, суд может признать застройщиком не только лицо, с которым у участников долевого строительства заключены соответствующие договоры, но и организацию, фактически аккумулирующую денежные средства, переданные для строительства многоквартирного дома, например лицо, которое является правообладателем земельного участка и объекта строительства, но денежные средства напрямую не привлекает ([п. 7](#) Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016; [Определение](#) Верховного Суда РФ от 29.06.2016 N 304-ЭС16-4218).

Кроме того, если застройщик признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, дольщик может обратиться в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства за выплатой возмещения. Нельзя требовать такого возмещения в случае получения участником долевого строительства страховой выплаты от страховщика, застраховавшего ответственность застройщика, либо выплаты от банка, выдавшего поручительство ([ч. 16 ст. 25](#) Закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ; [п. п. 2, 4](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 N 1233; Информационное [письмо](#) Банка России от 10.12.2019 N ИН-015-53/90).

Ранее исполнение обязательств застройщика могло быть обеспечено поручительством в банке или страхованием гражданской ответственности ([ст. 1, ч. 2 ст. 3](#) Закона от 27.06.2019 N 153-ФЗ).

Так, в частности, наступление страхового случая по договору страхования подтверждают решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также выписка из реестра требований кредиторов или реестра требований участников строительства (реестра требований о передаче жилых помещений). Представление указанных выписок является основанием для страховой выплаты (пп. 7 п. 1 ст. 201.1 Закона N 127-ФЗ; ч. 4 ст. 8 Закона N 478-ФЗ; Информационное письмо Банка России от 10.07.2018 N ИН-015-53/45).

Выплата возмещения гражданам - участникам строительства осуществляется на основании соответствующего решения Фонда до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика (ч. 1 ст. 13 Закона N 218-ФЗ).

Возмещение выплачивается в размере рыночной стоимости жилого помещения, определенной на дату, которая не может быть более чем на три месяца ранее даты принятия Фондом решения о выплате возмещения, но не менее уплаченной цены договора. Выплата возмещения по требованию о передаче машино-мест и (или) нежилых помещений осуществляется в размере уплаченной цены договоров в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства (ч. 2, 2.1 ст. 13 Закона N 218-ФЗ).

Если при заключении договора участия в долевом строительстве, по которому планируется выплата возмещения, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору, использовались средства материнского (семейного) капитала, Фонд по заявлению гражданина запрашивает сведения в ПФР. После получения ответа на запрос Фонд перечисляет соответствующую сумму в ПФР, а оставшуюся часть возмещения выплачивает дольщику (ч. 7 ст. 13 Закона N 218-ФЗ; ст. 10.1 Закона от 29.12.2006 N 256-ФЗ).

При этом гражданин не имеет права на возмещение в случае приобретения права требования о передаче жилого помещения и (или) передаче машино-места и нежилого помещения после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства (ч. 3 ст. 13 Закона N 218-ФЗ).

При определенных условиях правом на выплату возмещения за счет средств Фонда обладают также граждане, требования которых были погашены путем передачи в установленном порядке прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок жилищно-строительному или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - кооператив) и которые имеют в отношении этого кооператива требования о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, а также граждане, которые приобрели пай умершего члена кооператива в порядке наследования (п. 3.2 ч. 1 ст. 3, ч. 1.2 ст. 13, ст. 13.3 Закона N 218-ФЗ; ст. 201.10 Закона N 127-ФЗ; ч. 2, 4 ст. 3 Закона от 30.12.2020 N 542-ФЗ; п. п. 4, 8, 10, 11, 13, 16 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.12.2019 N 1680).

Следует также учитывать, что лицо, в том числе бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, несет субсидиарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине дольщикам (ч. 4 ст. 23.2 Закона N 214-ФЗ).

**Обратите внимание!** Доход в виде возмещения, полученного налогоплательщиком в рамках защиты прав участников долевого строительства, НДФЛ не облагается (п. 71 ст. 217 НК РФ).

## **9. Финансирование строительства Фондом защиты прав граждан или Фондом субъекта РФ**

Если застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, Фондом в случае банкротства застройщика при определенных условиях может быть принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного

строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства (п. 5 ч. 1 ст. 3, ч. 1, 3 ст. 9.1, п. п. 1, 3 ч. 1, ч. 2, 3 - 3.1-1 ст. 13.1 Закона N 218-ФЗ).

При этом в случае невозможности завершения указанного строительства в связи с наличием на земельном участке, на котором находится или должен быть построен объект строительства, установленных законодательством РФ ограничений Фондом может быть принято решение о финансировании мероприятий по строительству многоквартирного дома или иного объекта недвижимости на ином земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемом Фонду в аренду или в безвозмездное пользование (ч. 1.1 ст. 9.1, ч. 1 ст. 13.4 Закона N 218-ФЗ). Также в целях урегулирования обязательств застройщика, признанного банкротом, нормативным правовым актом субъекта РФ может быть создан Фонд субъекта РФ, который, в частности, может принять решение о финансировании мероприятий по завершению строительства многоквартирного дома.

В этом случае Фонд субъекта РФ становится приобретателем имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика и обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения о передаче ему соответствующих имущества и обязательств (ст. ст. 21.1, 21.2 Закона N 214-ФЗ; ст. ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона N 127-ФЗ).

## 10. Защита прав дольщиков при использовании счетов эскроу

Если для строительства многоквартирных домов застройщик привлекает денежные средства граждан с использованием счетов эскроу в уполномоченных банках, то на этих счетах средства дольщиков для оплаты по ДДУ блокируются и перечисляются застройщику только после исполнения им своих обязательств по договору. Если происходит расторжение, прекращение или односторонний отказ одной из сторон от договора, внесенные на счет эскроу денежные средства возвращаются дольщику и (или) банку, предоставившему кредит на оплату цены договора. Тем самым дольщикам гарантируется, что их средства не будут растрочены застройщиком и они получат свои квартиры либо им вернут деньги, если этого не произойдет (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ; ч. 1 ст. 15.4, ч. 2, 6, 8 ст. 15.5 Закона N 214-ФЗ; п. 3 ст. 77.2 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ; ч. 17 ст. 8 Закона N 478-ФЗ).

Денежные средства дольщиков на счетах эскроу подлежат обязательному страхованию на случай отзыва (аннулирования) у банка лицензии на совершение банковских операций или введения Банком России моратория на удовлетворение требований кредиторов. Возмещение выплачивается в размере 100% размещенных на счете эскроу средств, но не более 10 млн руб. (ст. 8, ч. 1, 3 ст. 12.2 Закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ).

Выплата возмещения осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу участника долевого строительства, открытый в другом банке для осуществления расчетов по ДДУ по тому же объекту долевого строительства, после представления вкладчиком в Агентство по страхованию вкладов копии договора такого счета эскроу (ч. 6, 9 ст. 13.2 Закона N 177-ФЗ; Информация Банка России "Ответы на вопросы относительно проектного финансирования долевого строительства").

---