

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.



Заключение договора участия в долевом строительстве и его государственная регистрация еще не гарантируют того, что дом будет своевременно возведен и квартира в нем передана в срок, а в строительных работах будет отсутствовать брак.

В случае необходимости восстановления нарушенных прав участник долевого строительства (дольщик) может воспользоваться различными способами защиты.

1. Признание права собственности на объект долевого строительства

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 признания в судебном порядке:

- 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, то по требованию дольщика сделка может быть признана недействительной. От этого лица можно потребовать немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты процентов и возмещения причиненных убытков.

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 вернуть

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.

Имеется еще одно основание для признания договора участия в долевом строительстве недействительным по требованию дольщика - несоответствие условий договора, например, о характеристиках подлежащего передаче дольщику объекта, информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.

3. Возмещение убытков

Убытки подлежат возмещению сверх неустоек и штрафов, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве и договором долевого участия.

Убытки могут быть понесены, например, из-за того, что в связи с нарушением застройщиком срока передачи объекта дольщик был вынужден арендовать жилье.

4. Взыскание неустойки (пеней)

Застройщик должен уплатить гражданину - участнику долевого строительства неустойку (пени) в следующих случаях:

1) если нарушил сроки передачи дольщику объекта строительства, не согласовав при этом изменение условия договора об участии в долевом строительстве в части сроков сдачи объекта. Размер неустойки (пени) 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 (пени) 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.

5. Компенсация морального вреда

Достаточное основание для взыскания компенсации морального вреда - установленный факт нарушения прав дольщика.

6. Взыскание штрафа

При удовлетворении судом требований участника долевого строительства, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, суд взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику.

7. Прекращение правоотношений

Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве, в частности, в следующих случаях.:

- 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;
- 3) застройщик не уведомил дольщика о прекращении договора поручительства и (или) не заключил новый договор поручительства (в случае, если договор участия в долевом строительстве заключен с первым участником долевого строительства до 20.10.2017).

В судебном порядке договор может быть расторгнут в следующих случаях:

- 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.

8. Обращение за содействием к органам государственной власти

Власти субъектов РФ могут оказывать содействие обманутым дольщикам: помогать в завершении строительства проблемного дома, выделять из регионального бюджета денежные компенсации пострадавшим дольщикам, осуществлять поиск соинвесторов для завершения строительства проблемного дома, выделять дольщикам жилье из резервного жилого фонда региона во временное пользование на время окончания строительных работ, выкупать права требования к застройщику и т.д.

9. Заявление требований в рамках дела о банкротстве застройщика

В случае банкротства застройщика участники долевого строительства, а также граждане, вступившие в иные правоотношения, связанные со строительством жилья (перечень которых является открытым), вправе предъявить денежное требование или требование о передаче жилого помещения конкурсному управляющему в рамках дела о банкротстве.

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.

10. Выплата возмещения из компенсационного фонда

Если договор с первым участником строительства представлен на государственную регистрацию после 20.10.2017, застройщик обязан производить отчисления (взносы) в компенсационный фонд, предназначенный для выплаты возмещения в размере уплаченной цены договора участия в долевом строительстве гражданам - участникам долевого строительства при банкротстве застройщика. Прием заявлений о выплате и выплата возмещения отнесены к ведению публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

При этом гражданин не имеет права на возмещение, если он приобрел право требования по договору участия в долевом строительстве у юридического лица - участника долевого строительства после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика.

Подготовлено прокуратурой Сямженского района, 2018 год.