**ПРОКУРАТУРА ИНФОРМИРУЕТ**

**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**

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:

- 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 в двойном размере предусмотренных [ст. 395](consultantplus://offline/ref=FC4CF59563F07576DFC62C69C38360F02B4A5369EC65CFFA28FD372B9E08038FF0671CC7351D99FF152E85462B3C6D62382CD181F5D51843oEE0F) ГК РФ процентов и возмещения сверх суммы указанных процентов причиненных убытков

Привлечение денежных средств граждан допускается только на основании договора участия в долевом строительстве, жилищных сертификатов (если размещение таких сертификатов начато до 01.07.2018) и, при определенных условиях, участия в жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативах.

Поэтому будьте осторожны, если вместо договора долевого участия вам предложат заключить, например, предварительный договор купли-продажи, предварительный договор долевого строительства, инвестиционный договор, договор бронирования определенной квартиры, договор купли-продажи векселя, который будет погашен им путем предоставления 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 ..

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.

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 .

**3. Возмещение убытков**

Убытки подлежат возмещению сверх неустоек и штрафов, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве и ДДУ. 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 дольщику 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.

При этом намерение застройщика частично удовлетворить требования участника долевого строительства без реального перечисления ему денежных средств, не является основанием для освобождения застройщика от уплаты штрафа .

**7. Прекращение правоотношений**

Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения ДДУ, 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 ДДУ заключен с первым участником долевого строительства до 20.10.2017).

В судебном порядке договор может быть расторгнут, в частности, 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. Если вы столкнулись с проблемным застройщиком, выясните, какое содействие оказывается дольщикам органами государственной власти области.

**9. Защита прав дольщиков при банкротстве застройщика, наличии обеспечения или отчислений в Фонд защиты 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.

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 .

Кроме того, если застройщик признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство и застройщиком до 20.10.2017 уплачены взносы в компенсационный фонд, 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 .

Если ДДУ с первым дольщиком заключен до 20.10.2017, исполнение обязательств застройщика главным образом обеспечивается поручительством в банке или страхованием гражданской ответственности.

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 .

Если ДДУ с первым участником строительства представлен на государственную регистрацию после 20.10.2017, а также если первый ДДУ заключен до указанной даты, но последующие ДДУ представлены на регистрацию с 25.12.2018, то застройщик обязан производить отчисления (взносы) в компенсационный фонд, предназначенный для выплаты дольщикам при банкротстве застройщика возмещения в размере уплаченной цены ДДУ, за исключением предусмотренных законом случаев. Прием заявлений о выплате и выплата возмещения отнесены к ведению названного Фонда защиты прав граждан, в том числе через банки-агенты.

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

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.

**10. Защита прав дольщиков при использовании счетов эскроу**

Для строительства многоквартирных домов застройщики могут привлекать денежные средства граждан с использованием счетов эскроу в уполномоченных банках. На этих счетах средства дольщиков для оплаты по ДДУ блокируются и перечисляются застройщику только после исполнения им своих обязательств по договору. Тем самым дольщикам гарантируется, что их средства не будут растрачены застройщиком и они получат свои квартиры либо им вернут деньги, если этого не произойдет.

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.