**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc166279110)

[Глава 1. Общая характеристика статуса участника долевого строительства («дольщика») 9](#_Toc166279111)

[1.1. Субъектный состав участников долевого строительства 9](#_Toc166279112)

[1.2. Правовое регулирование отношений между участником долевого строительства и застройщиком. Особенности применения к отношениям законодательства о защите прав потребителей 12](#_Toc166279113)

[1.3. Основные права участника долевого строительства и способы их защиты 19](#_Toc166279114)

[Глава 2. Защита прав дольщика на стадии заключения договора 24](#_Toc166279115)

[2.1. Привлечение денежных средств ненадлежащим субъектом или с использованием ненадлежащего договора 24](#_Toc166279118)

[2.2. Нарушение застройщиком требований к проектной декларации 32](#_Toc166279119)

[2.3. Несоответствие условий договора информации, включённой в проектную декларацию на момент заключения договора 35](#_Toc166279120)

[2.4. Включение в договор условий, ущемляющих права дольщика 38](#_Toc166279121)

[Глава 3. Защита прав дольщика в случае ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по договору 43](#_Toc166279122)

[3.1. Просрочка передачи объекта долевого строительства (взыскание неустойки, расторжение договора и взыскание убытков) 43](#_Toc166279125)

[3.2. Передача объекта с недостатками (безвозмездное устранение недостатков; соразмерное уменьшение цены договора либо возмещение расходов на устранение недостатков; расторжение договора и возмещение убытков) 51](#_Toc166279126)

[Глава 4. Особенности защиты прав дольщика в случае банкротства застройщика 59](#_Toc166279127)

[4.1. Завершение строительства многоквартирного дома при банкротстве застройщика 59](#_Toc166279130)

[4.2. Признание права собственности на объект долевого строительства или на долю в объекте незавершённого строительства 62](#_Toc166279131)

[4.3. Обращение в Фонд развития территорий 65](#_Toc166279132)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 68](#_Toc166279133)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 72](#_Toc166279134)

# ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость играет значительную роль в жизни общества. Широкое распространение долевого строительства связано с необходимостью удовлетворения базовой потребности физических и юридических лиц в недвижимости в условиях развития негосударственного сектора в строительстве. При этом правовым условием для реализации взаимных прав и обязанностей дольщиков и застройщиков становится договор участия в долевом строительстве.[[1]](#footnote-1)

Особенное внимание законодателя к вопросу правового регулирования долевого строительства обусловлено тем, что ведение строительства домов при условии справедливого участия в этом процессе каждого дольщика – это одна из приоритетных задач государства.

Законодательному закреплению правовой конструкции договора долевого участия в строительстве предшествовал достаточно длительный период времени, в котором данный договор входил в категорию непоименованных соглашений, что создавало массив правовых рисков лиц, привлекающих денежные средства.[[2]](#footnote-2) К сожалению, закрепление правовой конструкции договора участия в долевом строительстве в нормах законодательства об участии в долевом строительстве не положило конец возникающим на практике спорам и злоупотреблениям как со стороны застройщиков, так и со стороны дольщиков.

Согласно данным Росреестра, за 2023-й год был зарегистрирован 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве.[[3]](#footnote-3)

При этом наибольшее число зарегистрированных соглашений наблюдалось в следующих субъектах:

– город федерального значения Москва – 166 402 договора;

– Московская область – 79 466 договоров;

– город федерального значения Санкт-Петербург – 64 510 договоров.

Актуальность данной работы заключена в необходимости практической защиты прав участников долевого строительства при том условии, что ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по договору участия в долевом строительстве является одной из ведущих проблем, связанных с вышеуказанными договорами[[4]](#footnote-4), тогда как институт долевого строительства был и остаётся невероятно популярным способом приобретения недвижимости среди граждан. Помимо защиты прав дольщиков в данной работе акцент будет сделан на необходимости соблюдения баланса интересов дольщиков и застройщиков и на стремлении сократить злоупотребление правом со стороны дольщиков.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере применения судами правовых норм, направленных на гражданско-правовую защиты участников долевого строительства многоквартирных домов.

Предметом исследования является закономерность развития института гражданско-правовой защиты дольщиков в гражданском праве Российской Федерации.

Целью работы является исследование мер гражданско-правовой защиты дольщиков.

В соответствии с целью в работе поставлены следующие задачи:

* изучить особенности субъектного состава участников долевого строительства;
* определить основы правового регулирования общественных отношений дольщиков и застройщиков, а также особенности применения к данным отношениям законодательства о защите прав потребителей;
* проанализировать основные права участников долевого строительства и основные способы их защиты;
* рассмотреть особенности привлечения денежных средств дольщиков ненадлежащим субъектом или с использованием ненадлежащего договора;
* изучить случаи нарушения застройщиком требований к проектной декларации;
* описать основные случаи несоответствия условий договора участия в долевом строительстве данным редакции проектной декларации, действовавшей на дату заключения договора;
* выявить основные условия договора участия в долевом строительстве, которые на практике признаются ущемляющими права дольщика;
* проанализировать особенности защиты прав дольщика при банкротстве застройщика, в частности: механизм завершения строительства при банкротстве застройщика, механизм признания права собственности на объект долевого строительства или на долю в объекте незавершённого строительства, а также механизм обращения в Фонд развития территорий.

Базовым материалом для исследования в данной выпускной квалификационной работе является судебная практика. Автором работы изучена судебная практика по следующим вопросам:

– особенности судебных споров дольщиков с ненадлежащими застройщиками;

– особенности судебных споров дольщиков, заключивших с застройщиками ненадлежащие договоры;

– нарушение застройщиком требований к проектной декларации;

– несоответствие информации, включаемой в договор участия в долевом строительстве, данным редакции проектной декларации, действовавшей на момент заключения договора;

– споры по признанию недопустимыми условий договора участия в долевом строительстве по законодательству о защите прав потребителей;

– особенности взыскания в пользу дольщика неустойки в связи с просрочкой со стороны застройщика передачи объекта строительства;

– взыскание убытков, возникших у дольщика в период просрочки передачи объекта, в виде расходов на аренду жилья;

– безвозмездное устранение застройщиком недостатков объекта в разумный срок при передаче объекта с недостатками;

– соразмерное уменьшение цены договора или возмещение расходов на устранение недостатков при передаче объекта с недостатками;

– особенности расторжения договора участия в долевом строительстве и возмещения убытков при одностороннем отказе от исполнения договора со стороны дольщика;

– защита прав дольщика в суде при банкротстве застройщика;

– особенности привлечения застройщика к административной ответственности по «Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ[[5]](#footnote-5) (далее также КоАП РФ) в части составов статей 14.8 и 14.28 КоАП РФ.

К основным источникам, использованным в работе, можно отнести:

* нормативные правовые акты на уровне федерального законодательства;
* судебная практика;
* доктринальные источники.

В данной выпускной квалификационной работе были использованы следующие методы работы:

– анализ нормативных правовых актов и доктринальной литературы по заявленной теме;

– изучение судебной практики по заявленной теме и обобщение выводов судов относительно применения на практике механизмов защиты прав дольщиков;

– классифицирование способов защиты прав дольщиков в соответствии со стадиями заключения договора участия в долевом строительстве и исполнения заключённого договора участия в долевом строительстве.

Структура данной работы состоит из введения, четырёх глав (совокупно двенадцати параграфов: три параграфа в первой главе, четыре – во второй, два – в третьей и три – в четвёртой) заключения и списка использованных источников.

# Глава 1. Общая характеристика статуса участника долевого строительства («дольщика»)

## Субъектный состав участников долевого строительства

Согласно части 1 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[[6]](#footnote-6) (далее также Закон № 214-ФЗ) под участниками долевого строительства принято понимать граждан и юридических лиц, которые вкладывают собственные денежные средства в строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выступая в качестве контрагента застройщика по договору участия в долевом строительстве. Вышеуказанные лица вступают в отношения с застройщиком с целью возникновения у них права собственности на объекты долевого строительства, а также права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости. Законодательно подчёркивается, что действие Закона № 214-ФЗ направлено на установление гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

За исключением деятельности жилищно-строительных кооперативов правомерное привлечение денежных средств дольщиков возможно исключительно путём заключения договора участия в долевом строительстве, по которому дольщик выступает в качестве контрагента застройщика.

«Ненадлежащими дольщиками»[[7]](#footnote-7) будут являться граждане или юридические лица, заключившие договоры инвестирования (соинвестирования), договоры простого товарищества, предварительные договоры участия в долевом строительстве, предварительные договоры купли‑продажи несуществующей недвижимости, а также цессионарии в договорах уступки права требования по вышеуказанным соглашениям.[[8]](#footnote-8)

Исходя из указания законодателя на деление участников долевого строительства на граждан и юридических лиц, можно выделить две основные группы лиц в субъектном составе дольщиков:

– граждане, которые участвуют в долевом строительстве многоквартирных домов;

– юридические лица, участвующие в долевом строительстве объектов коммерческой недвижимости.

Безусловно, чаще всего в качестве дольщиков выступают граждане, которые заключают договоры участия в долевом строительстве с целью приобретения жилых помещений для их дальнейшего использования для личных нужд (приобретение жилья для проживания). При этом согласно данным статистики в сфере долевого строительства многоквартирных домов наблюдается стабильный рост количества заключённых с гражданами‑дольщиками договоров. Количество вышеуказанных договоров, заключённых за периоды 2022-го и 2023-го годов, составляет: 544 000 и 773 000 соглашений соответственно.[[9]](#footnote-9)

Чаще всего вышеуказанные сделки характеризуются привлечением не собственных, а ипотечных денежных средств граждан: в 75% случаев в 2022‑м году и в 89% случаев в 2023-м году. Следовательно, основная категория в субъектном составе дольщиков формируется путём государственной поддержки граждан в виде льготных программ ипотечного кредитования.

Тройку самых активных субъектов по объёму строящегося жилья составляют Москва, Московская область и Санкт-Петербург, что соотносится со статистическими данными Росреестра по вопросу количества зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве.

Доминирование граждан над организациями в субъектном составе участников долевого строительства обуславливается привлекательностью долевого строительства для физических лиц, желающих приобрести жилую недвижимость. Современное участие в долевом строительстве актуально для граждан в силу следующих причин:

– долевое строительство является возможностью экономически выгодно вложить капитал, поскольку на начальных этапах строительства многоквартирного дома стоимость объекта недвижимости достаточно низкая;

– дольщику предоставляется широкий выбор квартир на привлекательном для него объекте;

– застройщики способны обеспечить наиболее подходящие условия оплаты (сочетание государственных сертификатов, субсидий, ипотечных займов либо рассрочки оплаты на весь период строительства);

– современность и продуманность планировок квартир с различными вариантами отделки;

– «чистая история» объекта.[[10]](#footnote-10)

В случае с организациями-дольщиками наиболее частой целью участия дольщика в долевом строительстве является строительство объекта коммерческой недвижимости непроизводственного назначения.

Вышеуказанная возможность предусмотрена действующим законодательством об участии в долевом строительстве, в частности, частью 1 статьи 1 Закона № 214-ФЗ, которой устанавливается, что денежные средства дольщиков могут привлекаться для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Современный российский правовой институт долевого коммерческого строительства характеризуется следующими особенностями:

– специально обособленная правовая конструкция для регулирования института долевого коммерческого строительства в законодательстве отсутствует;

– базовый комплекс императивных элементов института долевого коммерческого строительства формируют нормы Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона № 214-ФЗ.[[11]](#footnote-11)

Данная работа посвящена вопросу защиты гражданских прав наиболее обширной категории дольщиков – граждан, участвующих в долевом строительстве с целью получения жилого помещения, которое в дальнейшем будет использоваться для личных нужд.

Таким образом, мы изучили основные особенности субъектного состава дольщиков: субъектный состав дольщиков складывается из граждан‑дольщиков и юридических лиц, участвующих в долевом строительстве. Первая категория дольщиков характеризуется преимущественным участием в строительстве жилых помещений, зачастую гражданами-дольщиками привлекаются ипотечные денежные средства; вторая категория дольщиков характеризуется строительством нежилых помещений (строительством коммерческой недвижимости непроизводственного назначения).

## Правовое регулирование отношений между участником долевого строительства и застройщиком. Особенности применения к отношениям законодательства о защите прав потребителей

Согласно части 1 статьи 23 Закона № 214-ФЗ государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции. При этом уполномоченным федеральным органом власти в сфере оборота долевого строительства выступает Министерство строительства и жилищно‑коммунального хозяйства Российской Федерации (далее также Минстрой РФ).

Следовательно, по воле законодателя, базу правового регулирования долевого строительства составляет именно Закон № 214-ФЗ.

На данный момент времени, Законом № 214-ФЗ охватываются наиболее значимые правовые вопросы долевого строительства:

– основные положения, касающиеся договоров участия в долевом строительстве (статьи 4 – 9 Закона № 214-ФЗ);

– ответственность дольщика и застройщика за нарушение исполнения принятых ими на себя обязательств по договору (статья 10 Закона № 214-ФЗ);

– привлечение денежных средств с использованием счетов эскроу (статьи 15.4 – 15.5 Закона № 214-ФЗ);

– государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства (статьи 16 – 17 Закона № 214-ФЗ);

– проектная документация объекта (статья 19 Закона № 214-ФЗ);

– информация о застройщике и об объекте (статьи 20 и 21 Закона № 214‑ФЗ);

– фонд субъекта РФ (статьи 21.1 – 21.3 Закона № 214-ФЗ).

Стоит отметить, что в связи с возникновением на практике сложностей с защитой прав дольщиков деятельность законодателя по внесению изменений в Закон № 214-ФЗ стабильно направлена на повышение уровня ответственности застройщика.[[12]](#footnote-12) Вышеуказанное вызвано тем, что главной проблемой практической реализации законодательства в области долевого строительства является обеспечение безопасности дольщика при низком уровне его защищённости и установлении отрицательного уровня доверия населения к застройщикам.[[13]](#footnote-13)

Среди наиболее значимых изменений, вносимых в Закон № 214-ФЗ, можно выделить следующие:

– редакция Закона № 214-ФЗ от 29.07.2017 года: ужесточаются требования, предъявляемые к застройщикам;[[14]](#footnote-14)

Застройщиком может быть только юридическое лицо, действующее в организационно‑правовой форме хозяйственного общества. Устанавливаются требования обязательного трёхлетнего опыта работы застройщика на строительном рынке. Наименование застройщика должно содержать в себе словосочетание «специализированный застройщик». Обязательное наличие экспертизы проектной документации. Добавлены требования к финансовой устойчивости застройщика – собственные средств застройщика должны составлять не менее 10% от планируемой стоимости объекта. По разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года, введено правило «одно разрешение на строительство – один застройщик».

– редакция Закона № 214-ФЗ от 01.07.2018 года: с 01.07.2019 года вводится механизм обязательного использования застройщиком счетов эскроу в случае строительства многоквартирного жилого дома.[[15]](#footnote-15)

Помимо действующих положений Закона № 214-ФЗ в правовом регулировании долевого строительства играют немаловажную роль нормативные правовые акты соответствующих уполномоченных органов власти.

Минстрой РФ в качестве уполномоченного органа власти в сфере оборота долевого строительства осуществляет детализированное регулирование ряда вопросов, к примеру:

– отнесение граждан-дольщиков к категории пострадавших (Приказ Минстроя РФ от 12.08.2016 года № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших»);

– порядок размещения на официальном сайте застройщика данных об объекте строительства (Приказ Минстроя РФ от 09.12.2016 года № 914/пр «Об утверждении требований к порядку размещения на официальном сайте застройщика информации в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства»);

– действующая форма проектной декларации (Приказ Минстроя РФ от 09.12.2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»);

– порядок заполнения застройщиком электронной декларации (Приказ Минстроя РФ от 10.01.2018 года № 3/пр «Об определении официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», предназначенного для заполнения застройщиком, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, электронной формы проектной декларации»).

Также значимыми являются положения Постановлений Правительства РФ относительно следующих вопросов:

– введение мораториев на начисление неустойки за просрочку со стороны застройщика передачи объекта строительства (Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 года № 423, Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 года № 479, Постановление Правительства РФ от 18.03.2024 года № 326);

– особенности передачи объекта долевого строительства (Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 года № 442, Постановление Правительства РФ от 29.12.2023 года № 2380).

Полезными с точки зрения толкования правовых норм в процессе их правоприменения являются Обзоры практики Верховного Суда РФ:

– «Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года): уточняются особенности разрешения судом требований дольщиков о признании права собственности на объект недвижимости, а также о взыскании неустойки;

– «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2015)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.03.2015 года): уточняются особенности разграничения компетенций арбитражных судов и судов общей юрисдикции по рассмотрению требований граждан-дольщиков;

– «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2015)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015 года): уточняются особенности перехода прав требований дольщиков по договорам цессии, а также основания для включения гражданина в реестр дольщиков, чьи права были нарушены.

В случае защиты прав дольщиков, которыми являются граждане, отличительной особенностью правового регулирования данного вопроса является применение положений законодательства о защите прав потребителей.

Возможность применения законодательства о защите прав потребителей вытекает из определения правового термина «потребитель», содержащегося в абзаце третьем преамбулы Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»[[16]](#footnote-16) (далее также Закон о защите прав потребителей): потребителем признаётся гражданин, приобретающий товар исключительно для личных, семейных и домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Под вышеуказанную категорию однозначно попадают все граждане‑дольщики, которые заключают договоры участия в долевом строительстве с целью приобретения жилья, а также граждане-дольщики, которые приобретают нежилые помещения без цели их дальнейшего использования в коммерческой сфере.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ и пунктом 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»[[17]](#footnote-17) (далее также Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 17) Закон о защите прав потребителей применяется дополнительно в отношении специализированных положений законодательства (положений Закона № 214-ФЗ), то есть в той части, которая напрямую Законом № 214-ФЗ не урегулирована.

На практике вышеуказанное дополнительное регулирование позволяет дольщикам гражданам, заявляя в судебном порядке требования к застройщику, взыскивать с застройщика моральный вред, причинённый потребителю нарушением его прав, и штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя (статья 15 и пункт 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителя соответственно), что является позитивным аспектом защиты прав дольщиков.

При этом необходимым основанием для взыскания морального вреда по пункту 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 17 является лишь сам факт нарушения прав дольщика как потребителя. Штраф же взыскивается в случае неудовлетворения застройщиком требования дольщика как потребителя в добровольном порядке. На практике это означает повсеместное взыскание с застройщиков в пользу дольщиков сумм компенсации морального вреда и штрафа. Застройщик, однако, не лишен возможности заявить о том, что дольщик не подтвердил несение им морального вреда в заявленном размере, а также просить об уменьшении штрафа по статье 333 «Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30.11.1994 года № 51-ФЗ[[18]](#footnote-18) (далее также ГК РФ).

Дополнительное применение положений Закона о защите прав потребителей к Закону № 214-ФЗ также формирует у дольщика возможность взыскивать разного рода убытки: при неполучении или получении недостоверной или неполной информации о товаре (по смыслу пункта 3 статьи 12 Закона о защите прав потребителей), за включение в договор ущемляющих права дольщика условий (по смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 15 Закона о защите прав потребителей), при обнаружении недостатков объекта долевого строительства (по смыслу абзаца седьмого пункта 1 статьи 18 и абзаца 8 пункта 1 статьи 29 Закона о защите прав потребителей).

Например, дольщик может, доказав надлежащим образом факт несения им убытков в заявленном размере, взыскать в качестве убытков расходы на аренду жилья, возникшие в период просрочки со стороны застройщика передачи дольщику объекта.[[19]](#footnote-19)

Однако совместное действие Закона № 214-ФЗ и Закона о защите прав потребителей может порождать возникновение правовых коллизий. К примеру, на практике наблюдается коллизия относительно определения подсудности споров с участием граждан-дольщиков как потребителей. Закон о защите прав потребителей предусматривает альтернативную подсудность потребителя (потребитель может обратиться в суд по месту жительства, по месту нахождения недвижимости либо по месту заключения договора), тогда как судебная практика в ряде случаев признаёт действие исключительной подсудности (по месту нахождения недвижимого имущества), не исключается также возможность установления договорной подсудности.[[20]](#footnote-20)

Таким образом, в процессе изучения основ правового регулирования отношений дольщиков и застройщиков мы выявили, что к базовым источникам правовых норм, содержащих нормативные положения относительно деятельности застройщиков при долевом строительстве многоквартирных домов, можно отнести: Закон № 214-ФЗ, ряд приказов Минстроя РФ, ряд постановлений Правительства РФ.

Относительно особенностей применения законодательства о защите прав потребителей нами было установлено, что применение к вопросу правового регулирования долевого строительства законодательства о защите прав потребителей носит дополнительный (вспомогательный) характер и порождает возможность граждан-дольщиков при защите своих прав пользоваться особенностями, устанавливаемыми для защиты прав потребителей.

## Основные права участника долевого строительства и способы их защиты

В Законе № 214-ФЗ отсутствует перечень основных прав дольщиков.

В законодательстве о защите прав потребителей можно выделить следующие отдельно поименованные права дольщика как потребителя: право на безопасность товара (статья 7 Закона о защите прав потребителя); право на информацию об изготовителе и о товаре (статья 9 Закона о защите прав потребителя); права, возникающие при обнаружении недостатков товара (статья 18 Закона о защите прав потребителя); право на обмен товара надлежащего качества (статья 25 Закона о защите прав потребителя).

Также можно говорить о том, что дольщикам присущи базовые права стороны договора, закрепляемые гражданским законодательством, и некоторые права, вытекающие из норм о договоре подряда, однако относительно последней возможности правоприменительная практика по ряду вопросов носит противоречивый характер.

На практике в договоры участия в долевом строительстве традиционно включаются следующие права дольщиков:

– запрашивать у застройщика информацию о ходе долевого строительства;

– знакомиться с проектной декларацией и иной документацией по объекту;

– получать уведомления от застройщика о готовности объекта к передаче и об изменении хода долевого строительства;

– получить от застройщика посредством передачи объект долевого строительства, который соответствует условиям заключённого между сторонами договора, а также требованиям технического регламента и иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством;

– расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством и (или) договором;

– возвратить уплаченные по договору денежные средства и взыскать на них проценты в случаях, предусмотренных законодательством и (или) договором, а также иным способом защитить собственные нарушенные интересы при наличии соответствующих к тому оснований.

Помимо декларирования в договорах перечня прав и законных интересов дольщика, защищаемого в качестве более уязвимой стороны по договору, законодатель предусматривает также специальные правовые механизмы, направленные на защиту дольщиков, – механизмы гарантии прав.

В сфере современного долевого строительства гарантию прав дольщиков реализует механизм привлечения денежных средств дольщиков с использованием счетов эскроу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 860.7 ГК РФ счет эскроу представляет собой специальный счет для учёта и блокирования денежных средств, который открывается банком. Сторонами по договору счета эскроу являются: эскроу‑агент (банк), владелец счёта (депонент) и другое лицо (бенефициар). Денежные средства передаются от депонента бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных по договору счета эскроу, до этого момента права на денежные средства принадлежат депоненту, после – бенефициару.

Самое большое преимущество договора счета эскроу состоит в передаче имущества и переходе права на него после исполнения условия или наступления определённого события, при помощи данного договора решается множество проблем, потому что имущество находится вне досягаемости любой из сторон до исполнения указанного условия или наступления оговоренного события.[[21]](#footnote-21)

Использование застройщиком счетов эскроу при строительстве многоквартирных домов обязательно в том случае, если застройщик получил разрешение на строительство с 01.07.2019 года и позднее. Механизм использования застройщиком счетов эскроу содержится в статье 15.4 Закона № 214-ФЗ.

Счета эскроу участников строительства открываются исключительно в аккредитованных банках (аккредитует банки Центральный Банк Российской Федерации). Вышеуказанные банки должны соответствовать положениям Постановления Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве».[[22]](#footnote-22)

Счета эскроу обеспечивают гарантию безопасности денежных средств дольщиков, поскольку в случае невозможности завершения долевого строительства конкретным застройщиком дольщик не утрачивает свои денежные средства: они будут возвращены участнику долевого строительства либо останутся на счете эскроу до завершения объекта строительства новым застройщиком.[[23]](#footnote-23)

Таким образом, права дольщиков преимущественно предусмотрены Законом о защите прав потребителей. С целью гарантировать права дольщика в долевом строительстве действует механизм использования застройщиком счетов эскроу.

Наличие массива прав дольщиков стало причиной создания разветвлённой системы способов их защиты.

К основным способам защиты прав дольщиков можно отнести следующие:

– признание права собственности на объект долевого строительства;

– признание договора долевого участия недействительным и применение последствий его недействительности;

– возмещение убытков (например, процентов, уплаченных дольщиком по кредитному договору за период неправомерного удержания застройщиком денежных средств, подлежащих возврату в связи с расторжением договора, оплаченного за счёт кредитных средств, а также абстрактные убытки);

– взыскание неустойки с застройщика в случае нарушения им исполнения своих обязательств по договору участия в долевом строительстве;

– компенсация морального вреда по законодательству о защите прав потребителей;

– взыскание штрафа по законодательству о защите прав потребителей.[[24]](#footnote-24)

В итоге, проанализировав основные права участников долевого строительства, мы пришли к выводу, что массив прав дольщика составляют права дольщика как потребителя, поименованные в Законе о защите прав потребителей. Также нами были определены основные способы защиты прав дольщиков.

В дальнейшем в данной работе будут изучены более подробно с опорой на материалы судебной практики основные способы защиты прав дольщиков в зависимости от стадий заключения либо исполнения договора участия в долевом строительстве.

# Глава 2. Защита прав дольщика на стадии заключения договора

1.
2.

## **Привлечение денежных средств ненадлежащим субъектом или с использованием ненадлежащего договора**

Стадия заключения договора участия в долевом строительстве приводит к возникновению взаимных прав и обязанностей между застройщиком и дольщиком, поэтому является важнейшей в процессе формирования рассматриваемого вида правоотношений.

В момент заключения договора главный действующий принцип этого процесса – свобода договора, подразумевающая возможность прерывания процесса в любой момент времени по воле каждой из сторон – трансформируется в обоюдные права сторон вносить в договор изменения или прекратить его; после перехода момента заключения начинают доминировать императивы реального и надлежащего исполнения договора, а также недопустимости необоснованного одностороннего отказа от исполнения взятых на себя обязательств.[[25]](#footnote-25)

Реальная возможность нарушения прав дольщика впервые возникает именно в момент заключения договора участия в долевом строительстве.

К случаям нарушения прав дольщиков на стадии заключения договора участия в долевом строительстве можно отнести следующие:

– привлечение денежных средств ненадлежащим субъектом или с использованием ненадлежащего договора;

– нарушение застройщиком требований к проектной декларации;

– несоответствие условий договора информации, включённой в проектную декларацию, действующую на момент заключения договора;

– включение в договор условий, ущемляющих права дольщика.

Далее рассмотрим подробнее первый случай нарушения прав дольщика: привлечение денежных средств ненадлежащим лицом или с использованием ненадлежащего договора.

Под ненадлежащим лицом, привлекающим денежные средства, подразумевается застройщик, который не выполнил действия, содержащиеся в части 1 статьи 3 Закона № 214-ФЗ и (или) не отвечает установленным в части 2 статьи 3 Закона № 214-ФЗ требованиям, следовательно, не обладает правом привлечения денежных средств дольщиков.

Ненадлежащий застройщик в вышеуказанных случаях несёт ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве по статье 14.28 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа. При этом заявленный состав правонарушения не может быть признан малозначительным в силу того, что объектом посягательства выступают общественные отношения, которые обладают особой значимостью.[[26]](#footnote-26)

В случаях привлечения денежных средств в крупном (привлечённая сумма превышает четыре миллиона пятьсот тысяч рублей) или в особо крупном (привлечённая сумма превышает семь миллионов пятьсот тысяч рублей) размерах ненадлежащему застройщику грозит уголовная ответственность по пунктам статьи 200.3 «Уголовного кодекса Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63‑ФЗ[[27]](#footnote-27) (далее также УК РФ) в виде обязательных, исправительных либо принудительных работ или лишения свободы с ограничением свободы. Основанием для освобождения от уголовной ответственности в данном случае выступает полное возмещение незаконно привлечённых денежных средств и (или) завершение строительства объекта путём его введения в эксплуатацию.

Со стороны дольщика закон предусматривает следующую модель поведения для защиты своего нарушенного права: заявление требований немедленного возврата переданных денежных средств, уплаты ненадлежащим застройщиком в двойном размере процентов по статье 395 ГК РФ и возмещения убытков (в соответствии с частью 3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ). При этом также возможно взыскание компенсации морального вреда и штрафа по Закону о защите прав потребителей.

При предъявлении требований по части 3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ в силу заключения договора с ненадлежащим застройщиком можно выделить следующие интересные моменты:

– часто в качестве ненадлежащих застройщиков выступают граждане, которые в нарушение норм законодательства о долевом строительстве заключают сделки, по своему существу являющиеся договорами участия в долевом строительстве;

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27.08.2020 года по делу № 88-18527/2020[[28]](#footnote-28) был отменен судебный акт суда апелляционной инстанции, а дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в части возможности применения к сложившимся правоотношениям законодательства о защите прав потребителей и взыскания компенсации морального вреда и штрафа. В возникшем споре сделка, по существу являющаяся договором участия в долевом строительстве, была заключена между гражданином и иными гражданами. Впоследствии строящийся объект признан самовольной постройкой и снесён, а «дольщику» возвращены уплаченная по договору сумма в качестве неосновательного обогащения и проценты на эту сумму, а также суммы, причитающиеся к выплате по законодательству о защите прав потребителей.

– гражданин вправе применять часть 3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ в случае, если позднее застройщик перестал быть ненадлежащим и стороны заключили договор участия в долевом строительстве, однако объект по договору гражданину передан не был; факт последующего заключения договора участия в долевом строительстве не является решающим в вопросе применения части 3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ;

Определением Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 24.08.2023 года № 88‑7883/2023[[29]](#footnote-29) были оставлены в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, которыми частично удовлетворены требования истца, в пользу истца взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами и компенсация морального вреда.

В указанном случае организация-застройщик привлекла денежные средства дольщика по договору инвестирования, не имея разрешения на строительство. Позднее между сторонами был заключён договор участия в долевом строительстве (в период, когда разрешение на строительство уже было получено), при этом стороны договорились о том, что суммы, внесённые дольщиком по договору инвестирования, будут зачтены в качестве оплаты по договору участия в долевом строительстве.

Суды трёх инстанций констатировали возможность применения части 3 статьи 3 Закона № 214‑ФЗ при сложившейся совокупности обстоятельств дела.

– способ защиты прав дольщика при заключении им договора с лицом, не имеющим права на привлечение денежных средств, не ограничивается действием части 3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ;

Определением пятого кассационной суда общей юрисдикции от 15.01.2020 года по делу № 88-48/2020[[30]](#footnote-30) был отменён судебный акт суда апелляционной инстанции, которым было отказано в удовлетворении требования о взыскании с ненадлежащего застройщика неустойки по Закону № 214-ФЗ.

Граждане заключили между собой предварительный договор купли‑продажи, который впоследствии был квалифицирован судом по своему существу как договор участия в долевом строительстве. Ненадлежащим застройщиком была допущена просрочка в передаче объекта строительства, в связи с чем дольщик заявил требование о взыскании неустойки за просрочку. Суд первой инстанции удовлетворил требование частично, суд апелляционной инстанции в удовлетворении требования отказал, при анализе положений части 3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ придя к выводу, что содержащийся в ней способ защиты является единственным для гражданина-дольщика, передавшего свои денежные средства по договору лицу, не имеющему права привлекать денежные средства для долевого строительства.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебный акт суда апелляционной инстанции, указал, что сделка, совершённая с целью привлечения денежных средств гражданина для долевого строительства с последующим возникновением у этого гражданина права собственности на объект долевого строительства, хотя бы и совершённая с нарушением требований Закона № 214‑ФЗ, является действительной и подлежащей исполнению, пока она не оспорена гражданином. Следовательно, дольщик не ограничен в выборе способа своего нарушенного права.

– возможность дольщика реализовать в судебном порядке защиту своих прав зависит не только от общей квалификации судом заключённой сделки в качестве договора участия в долевом строительстве, но и от детального анализа судом её субъектного состава и полномочий на заключение сделки.

Определением Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.06.2023 года № 88-10725/2023 по делу № 2‑1777/2022[[31]](#footnote-31) оставлены без изменения судебные акты судов первой и апелляционной инстанций на новом рассмотрении дела, которыми было отказано в удовлетворении требований истца.

Между дольщиком и застройщиком заключён предварительный договор (впоследствии квалифицирован судом как договор участия в долевом строительстве). Позднее право требование по вышеуказанному договору было переуступлено иному юридическому лицу.

Между дольщиком и иным юридическим лицом заключён предварительный договор (впоследствии квалифицирован судом как договор участия в долевом строительстве). Дольщик передал иному юридическому лицу сумму, определяемую по договору участия в долевом строительстве, что стороны зафиксировали договором займа.

Объект строительства, подлежащий строительству застройщиком, был признан проблемы, в отношении него был проведён конкурс по отбору организаций в целях завершения строительства. Победителем конкурса стал новый застройщик.

Дольщика в перечень объектов обманутых дольщиков по вышеуказанному проблемному объекту строительства не включили по основанию отсутствия документов об оплате договора участия в долевом строительстве.

Дольщик обратился с исковым заявлением к Министерству строительства по субъекту и к новому застройщику, просил установить факт участия в долевом строительстве, факт оплаты по договору участия в долевом строительстве и признать право на получение в собственность квартиры.

Судами при первоначальном рассмотрении дела в удовлетворении исковых требований дольщика было отказано в полном объёме.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 15.02.2022 года № 46-КГ21-40-К6[[32]](#footnote-32) дело было направлено на новое рассмотрение в связи с тем, что судами при первоначальном рассмотрении дела не исследовалась вся совокупность представленных дольщиком доказательств.

При новом рассмотрении дела суды, проанализировав все представленные дольщиком доказательства, вновь пришли к выводу об отказе в удовлетворении требований дольщика.

Передача денежных средств дольщиком иному юридическому лицу в размере стоимости объекта долевого строительства, а также совпадение сроков возврата суммы займа со сроком заключения основного договора участия в долевом строительстве не позволили установить факт возникновения между дольщиком и застройщиком отношений участия в долевом строительстве. Между застройщиком и иным юридическим лицом отсутствуют какие-либо договорные отношения. Иное юридическое лицо не являлось застройщиком объекта строительства.

Далее перейдём к вопросу привлечения денежных средств дольщика с использованием ненадлежащего договора.

Под использованием ненадлежащего договора по смыслу части 2 статьи 1 Закона 214-ФЗ подразумевается привлечение застройщиком денежных средств граждан не по договору участия в долевом строительстве. В данном случае важным является то, что при определении факта использования ненадлежащего договора сторонами суду независимо от наименования договора следует установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нём слов и выражений, так и из существа сделки с учётом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон. Вышеуказанная позиция была высказана в пункте 1 «Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017), она является устоявшейся в сложившейся правоприменительной практике.[[33]](#footnote-33)

На практике суды, стремясь защитить нарушенные права дольщиков, квалифицируют в качестве договоров участия в долевом строительстве множество заключённых договоров инвестирования (соинвестирования) и предварительных договоров купли-продажи несуществующего имущества в том случае, если вышеуказанные договоры по своему существу являются договорами участия в долевом строительстве.

При защите прав дольщиков в случае привлечение денежных средств с использованием ненадлежащего договора дольщикам необходимо обращать внимание на следующее:

– возможность гражданина защитить свои права в данном случае ограничивается положениями части 3 статьи 1 Закона № 214-ФЗ.

Определением первого кассационного суда общей юрисдикции от 28.02.2024 года № 88-5182/2024[[34]](#footnote-34) был оставлен без изменения акт суда апелляционной инстанции, которым акт суда первой инстанции был изменён в части отказа в удовлетворении требования о взыскании в пользу дольщика гражданина неустойки по Закону № 214-ФЗ.

Гражданин заключил с организацией договоры купли-продажи в отношении трёх нежилых помещений, дополнительными соглашениями к указанным договорам определив сроки завершения строительства, ввода построенного объекта в эксплуатацию и передачи нежилых помещений гражданину. Оплату по всем договорам гражданин произвёл в полном объёме, что сторонами в споре не оспаривалось.

Суд первой инстанции пришёл к выводу о возможности применить положения Закона № 214-ФЗ, учитывая тот факт, что помещения не переданы гражданину в сроки, устанавливаемые договорами, а обстоятельства, освобождающие организацию от ответственности за нарушение срока передачи объектов, отсутствуют.

Суд апелляционной инстанции, с позицией которого согласился суд кассационной инстанции, отметил, что положения Закона № 214-ФЗ в данном случае не применимы. Гражданин, приобретавший нежилые помещения по договорам, является индивидуальным предпринимателем. Нежилые помещения, по существу это апартаменты в здании гостиницы, приобретались им в целях осуществления предпринимательской деятельности (торговли либо сдачи в аренду). Суд апелляционной инстанции квалифицировал заключённые договоры в качестве договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи, которые регулируются положениями ГК РФ о продаже недвижимости. Условий же для взыскания неустойки по статье 330 ГК РФ судом выявлено не было.

Таким образом, нами был рассмотрен механизм привлечения денежных средств дольщиков ненадлежащим субъектом или с использованием ненадлежащего договора. В случае привлечения денежных средств дольщиков ненадлежащим застройщиком либо путём использования ненадлежащего договора защита нарушенных прав дольщиков производится путём применения положений части 3 статьи 3 Закона № 214 ФЗ, а также путём квалификации заключённого договора в качестве договора участия в долевом строительстве. При это возможные требования дольщика не ограничиваются частью 3 статьей 3 Закона № 214-ФЗ, а возможность квалификации договора в качестве договора участия в долевом строительстве ограничена положениями части 3 статьи 1 Закона № 214-ФЗ.

## Нарушение застройщиком требований к проектной декларации

Проектная декларация – это правовой документ, который направлен на информирование дольщиков о проекте строительства и о застройщике, при этом размещение проектной декларации в свободном доступе до заключения договоров с застройщиками является необходимым условием для осуществления застройщиком легальной деятельности по привлечению денежных средств дольщиков.[[35]](#footnote-35)

В части 1 статьи 19 Закона № 214-ФЗ подчёркивается, что проектная декларация, будучи официальным документом, удостоверяет факты, влекущие за собою юридические последствия для застройщика. Застройщик, публикующий неполную проектную декларацию или недостоверные сведения в ней, несёт административную ответственность по части 2 статьи 14.28 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа.

Опубликование проектной декларации осуществляется застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства. Опубликованные декларации находятся в свободном доступе на сайте вышеуказанной системы «ДОМ.РФ».

Часть 7 статьи 19 Закона № 214-ФЗ предусматривает для дольщика следующий механизм защиты нарушенных прав в случае нарушения застройщиком требований к проектной декларации: обращение в суд с требованием о признании сделки недействительной как совершённой под влиянием заблуждения.

Нарушение застройщиком требований к проектной декларации на практике является достаточно редким нарушением прав дольщика, способным привести к судебному разбирательству. Тем не менее, затронем следующий интересный пример судебного разбирательства, в котором внесение застройщиком неверных данных в проектную декларацию сыграло значительную роль в процессе защиты прав дольщиков:

– данные в проектной декларации о том, что ряд нежилых помещений не является общим имуществом многоквартирного дома, стали одним из условий возможности заключения с дольщиками договоров участия в долевом строительстве и привели к спору между двумя группами дольщиков (будущих жильцов в многоквартирном доме).

Определением Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19.12.2022 года по делу № 88-21400/2022[[36]](#footnote-36) отменены акты судов нижестоящих инстанций, которыми удовлетворены требования второй группы дольщиков по встречному исковому заявлению о признании недействительным ряда договоров участия в долевом строительстве и признании права общей долевой собственности на нежилые помещения.

Первая группа дольщиков заключила с застройщиком ряд договоров участия в долевом строительстве. Предметом вышеуказанных договоров стали в дальнейшем спорные нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже многоквартирного дома. После завершения строительства и передачи помещений первая группа дольщиков не смогла зарегистрировать право собственности, поскольку нежилые помещения не состояли на государственном учёте в качестве самостоятельных объектов недвижимости (являлись общим имуществом в доме). Дольщики обратились в суд с требованием признать за ними право собственности на вышеуказанные нежилые помещения.

Иные жильцы многоквартирного дома подали встречные (указанные выше) исковые требования, которые были удовлетворен судами первой и апелляционной инстанций.

Суд кассационной инстанции с позицией нижестоящих судов не согласился и подчеркнул, что правовое регулирование, действовавшее в период заключения договоров участия в долевом строительстве с первой группой дольщиков, подразумевало проектную декларацию в качестве основного источника необходимой информации, позволяющей дольщику сделать правильный выбор при заключении договора. В указанной проектной декларации, к которой имели доступ все дольщики как будущие жильцы многоквартирного дома, содержалась информация о том, что спорные нежилые помещения не являются общим имуществом в многоквартирном доме и подлежат передаче в индивидуальную собственность соответствующих договорам участия в долевом строительстве дольщикам.

Отдельно указывалось, что из разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию получить необходимую информацию о количестве индивидуальных нежилых помещений и общего имущества многоквартирного дома было невозможно, поскольку законодательством, действовавшим на момент оформления вышеуказанной документации, не предусматривалась необходимость внесения в разрешения вышеуказанной информации.

Таким образом, нами изучены случаи нарушение застройщиком требований к проектной декларации и выявлено, что внесение застройщиком недостоверной информации в проектную декларацию, на основании которой в дальнейшем будут заключаться договоры участия в долевом строительстве с гражданами, способно стать причиной крупного судебного спора между будущими жильцами многоквартирного дома относительно имущества в многоквартирном доме. Стоит отметить, что законодательно возможностью использования правового института признания договора участия в долевом строительстве недействительным по основанию существенного заблуждения (статья 178 ГК РФ) наделены исключительно дольщики. Причём только те дольщики, чьи права и интересы непосредственно были затронуты неполными либо недостоверными сведениями в проектной декларации.

## Несоответствие условий договора информации, включённой в проектную декларацию на момент заключения договора

В соответствии с частью 4.1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ условия договора участия в долевом строительстве должны соответствовать информации, включаемой в редакцию проектной декларации, действующую на момент заключения договора участия в долевом строительстве.

Речь идёт о существенных условиях договора участия в долевом строительстве, поименованных в частях 4 и 4.2 статьи 4 Закона № 214-ФЗ (определение объекта долевого строительства, срок передачи дольщику объекта, цена договора; определение земельного участка и индивидуального жилого дома – для договоров, заключаемых в отношении индивидуальных жилых домов; и прочие существенные условия).

В части 4.1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ закреплено исключительное правомочие дольщика на признание недействительным договора участия в долевом строительстве, заключённого в нарушение вышеуказанного требования.

Признание договора участия в долевом строительстве в судебном порядке в вышеуказанном случае происходит со следующими особенностями:

– для признания договора участия в долевом строительстве полностью либо в части недействительным необходимо прямое несоответствие договора проектной декларации. «Вымышленное несоответствие» (несоответствие, которое не основывается на прямой причинно-следственной связи между данными договора и проектной декларации) не порождает у дольщика правомочие на признание договора (части договора) недействительным;

Определением Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 08.07.2021 года № 88-12314/2021[[37]](#footnote-37) оставлены без изменения акты судов нижестоящих инстанций, которыми отказано в удовлетворении требования дольщика о признании договора участия в долевом строительстве недействительным в части цены договора.

Гражданин-дольщик заключил договор участия в долевом строительстве с застройщиком. Свою обязанность по оплате цены договора в соответствии с условиями договора дольщик полностью не исполнил. По этому основанию застройщик расторгнул договор в одностороннем порядке.

Дольщик обратился в суд с требованием признать незаконным расторжение договора застройщиком в одностороннем порядке, а также оспаривал существенное условие договора участия в долевом строительстве – цену объекта, подлежащего передаче дольщику по окончании строительства. При этом дольщик оспаривал цену договора, считая её несоответствующей информации, содержащейся в проектной декларации, в частности, стоимости строительства.

Суд кассационной инстанции, поддерживая позиции судов первой и апелляционной инстанций, подчеркнул, что согласование сторонами цены договора не находится в прямой зависимости от планируемой стоимости строительства, отражаемой в проектной декларации. У дольщика была возможность, ознакомившись с данными проектной декларации, до момента заключения договора участия в долевом строительстве, выразить собственное несогласие с размером цены договора.

– дольщик в случае защиты своих нарушенных прав по основанию несоответствия данных договора данным проектной декларации не ограничен механизмом защиты, содержащемся в части 4.1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ. В частности, дольщик имеет возможность, доказав, что вышеуказанное несоответствие данных привело к снижению стоимости объекта строительства, взыскать указанную сумму с застройщика в судебном порядке.

Определением Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 04.05.2023 года № 88-8445/2023[[38]](#footnote-38) оставлен без изменения акт суд апелляционной инстанции, которым изменён акт суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требования дольщика о взыскании денежной суммы в счёт соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве.

Дольщик заключил с застройщиком договор участия в долевом строительстве, позднее дольщику по акту приёма-передачи была передана квартира. Решающим фактором для дольщика при выборе квартиры стал вид из окна (застройщик позиционировал объект в качестве видового – с обзором на побережье реки). В ходе строительства дольщик обнаружил, что на придомовой территории напротив окон квартиры дольщика расположены технические конструкции в виде вентиляционных шахт, которые значительно ухудшают видовые характеристики объекта.

При этом проектная декларация, на которую ориентировался дольщик при заключении договора участия в долевом строительстве, не содержала информации относительно вентиляционных шахт (их наименований и расположения относительно многоквартирного дома).

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции, в которой требование дольщика о соразмерном уменьшении цены договора в связи с выявленным ухудшением видовых характеристик объекта строительства было признано правомерным. Размер денежной суммы, подлежащей взысканию с застройщика, устанавливался по результатам проведения судебной оценочной экспертизы (определялась разница между рыночными стоимостями квартиры дольщика с видовыми характеристиками в виде наличия вентиляционной шахты и с видовыми характеристиками при условии её отсутствия).

Подводя итоги, нами описан механизм несоответствия информации проектной декларации договору участия в долевом строительстве. Необходимо отметить, что явное несоответствие информации, содержащейся в договоре участия в долевом строительстве, информации проектной декларации в редакции, действовавшей на момент заключения договора, становится основанием не только признания договора недействительным целиком либо в части, но и заявления требований о взыскании с застройщика денежных сумм, которые компенсируют неудобства дольщика, к примеру, денежной суммы в счёт соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве.

## Включение в договор условий, ущемляющих права дольщика

В Законе № 214-ФЗ понятие условий договора участия в долевом строительстве, ущемляющих права дольщика, отсутствует.

Однако ранее мы говорили о том, что права дольщика складываются из отдельно поименованных в Законе о защите прав потребителей прав дольщика как потребителя, а также совокупности базовых гражданских прав дольщика как стороны договора (в частности, договора участия в долевом строительстве). Включение в договор участия в долевом строительстве условий, ущемляющих права дольщика, на практике в первую очередь подразумевает закрепление в договоре таких условий, которые противоречат законодательно закреплённым правам дольщика как потребителя.

Институт недопустимых условий договора, которые по своему существу являются ничтожными, закреплён в пункте 1 статьи 16 Закона о защите прав потребителей. Ничтожность вышеуказанных условий договора участия в долевом строительстве подразумевает, что такие условия являются недействительными вне зависимости от признания их таковыми судом. Механизм защиты нарушенного права дольщика в данном случае складывается из возможности заявить требование о применении последствий недействительности ничтожного условия договора, к примеру, взыскать убытки, причинённые потребителю включением недопустимых условий, по абзацу второму пункта 1 статьи 16 Закона о защите прав потребителей.

Ущемление застройщиком вышеуказанным способом прав дольщика как потребителя формирует состав административного правонарушения по части 2 статьи 14.8 КоАП РФ и влечёт за собою наказание в виде наложения административного штрафа.

В судебной практике можно выделить следующие примеры пунктов договоров, которые признаются судами в качестве ущемляющих права дольщика:

– условие о том, что договор участия в долевом строительстве считается расторгнутым с момента направления застройщиком соответствующего требования дольщику;

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2016 года № 18АП-13018/2016[[39]](#footnote-39) отменён акт суда первой инстанции, которым по требованию застройщика признано незаконным постановление Управления Роспотребнадзора, которым застройщик привлечён к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Суд апелляционной инстанции отметил следующее: в договоре участия в долевом строительстве, заключённом между застройщиком и гражданином‑дольщиком, содержалось положение об одностороннем отказе застройщика от исполнения договора в случае систематического нарушения дольщиком уплаты договора, при этом договор считался расторгнутым со дня направления участнику долевого устроительства соответствующего уведомления застройщика. Вышеуказанное положение было признано судом в качестве противоречащего порядку одностороннего расторжения договора застройщиком (часть 3 статьи 9 Закона № 214-ФЗ) в случае систематического нарушения дольщиком обязанности по уплате цены договора путем внесения платежей в предусмотренный договором период (части 4 и 5 статьи 5 Закона № 214-ФЗ).

Законодательно действительно установлена возможность одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в случае вышеуказанной просрочки со стороны дольщика, однако договор считается расторгнутым не ранее чем через тридцать дней с момента направления застройщиком предупреждения о наличии у дольщика задолженности по договору. Следовательно, пункт договора об одностороннем расторжении договора застройщиком нарушал права дольщика в части предоставления дольщику как потребителю минимального объёма прав и гарантий, установленных Законом № 214-ФЗ.

– условие договора участия в долевом строительстве, которым территориальная подсудность изменяется таким образом, что ограничивается право дольщика как потребителя на свободный выбор территориальной подсудности по смыслу пункта 2 статьи 17 Закона о защите прав потребителей;

Определением Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 04.09.2023 № 88-18004/2023[[40]](#footnote-40) оставлены без изменения акты судов нижестоящих инстанций в части признания недействительным пункта договора участия в долевом строительстве, которым изменена территориальная подсудность споров, возникающих между сторонами. Стороны установили договорную подсудность всех возникающих по договору споров: выбрали конкретный районный суд и конкретный судебный участок, которым подсудны все споры, вытекающие из договора. Вышеуказанным пунктом было нарушено правило об альтернативной подсудности исков о защите прав потребителей в том случае, если истцом является потребитель.

– условие договора об определении размера неустойки, подлежащей взысканию в пользу дольщика, который ниже размера законной неустойки.

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26.03.2024 года № 88-8946/2024[[41]](#footnote-41) оставлены без изменения акты судов нижестоящих инстанций, которыми частично удовлетворены требования дольщика о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа.

Дольщик по договору цессии как цессионарий принял на себя обязательства участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. Квартира дольщику передана с просрочкой в связи с чем дольщик обратилась в суд с требованиями о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа. Застройщик, считая требования неправомерными, ссылался на заключённое между им и дольщиком соглашение, согласно которому размер неустойки за весь период просрочки передачи дольщику объекта определялся в 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей. Суды единогласно признали вышеуказанное соглашение недействительным в части снижения размера законной неустойки и ограничения права дольщика на получение неустойки, установленной законом.

В итоге, мы выявили основные условия договора участия в долевом строительстве, которые на практике признаются ущемляющими права дольщика. Добавим, что при включении в договор участия в долевом строительстве пунктов, ущемляющих права дольщика, речь идёт о нарушении положений Закона о защите прав потребителей, то есть о нарушении прав дольщика как потребителя в соответствии с положениями статьи 16 Закона о защите прав потребителей. Условия договора, не соответствующие Закону о защите прав потребителей, являются по норме закона недопустимыми. Под недопустимостью в данном случае понимается недействительность условий договора (в частности, их ничтожность). Дольщик обладает правом заявить в суд требование о применении последствий недействительности ничтожного пункта договора.

# Глава 3. Защита прав дольщика в случае ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по договору

1.
2.

## **Просрочка передачи объекта долевого строительства (взыскание неустойки, расторжение договора и взыскание убытков)**

Нарушение прав и законных интересов дольщика возможно не только на стадии заключения договора участия в долевом строительстве, но и на стадии исполнения сторонами своих обязательств по уже заключённому договору.

Поскольку предмет договора участия в долевом строительстве по смыслу части 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ формирует обязанность застройщика после окончания долевого строительства и ввода объекта в эксплуатацию передать дольщику объект строительства (чаще всего, квартиру или нежилое помещение), важным для сторон является своевременное исполнение застройщиком своей обязанности по передаче объекта долевого строительства.

Просрочка передачи объекта возникает в том случае, если нарушается установленный договором срок передачи объекта, то есть если стороны в установленный срок не подписали передаточный акт или иной документ о передаче, в котором бы указывались дата передачи, характеристики объекта и иная значимая информация по усмотрению сторон.[[42]](#footnote-42)

При просрочке передачи объекта долевого строительства для дольщика законодательно предусмотрены следующие механизмы защиты нарушенного права: взыскание неустойки за просрочку либо расторжение договора и взыскание убытков.

Рассмотрим подробнее взыскание неустойки за просрочку передачи дольщику объекта долевого строительства.

Механизм взыскания неустойки за просрочку включён в правовой институт срока передачи объекта долевого строительства (статья 6 Закона № 214-ФЗ).

Неустойка насчитывается за каждый день просрочки в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от цены договора.

На практике при расчёте размера неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства важно учитывать следующие особенности:

– с 01.01.2016 года значение ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации приравнивается к значению ключевой ставки, определяемому на необходимую дату.[[43]](#footnote-43) Следовательно, при расчёте неустойки при просрочке передачи объекта, имевшей место с 01.01.2016 года, необходимо ориентироваться на информационные сообщения Банка России относительно значения ключевой ставки;

– значение ставки для расчёта неустойки определяется на день исполнения обязательства. Днём исполнения обязательства признаётся последний день, в который в соответствии с заключённым между сторонами договором участия в долевом строительстве правомерно было передавать дольщику объект, то есть в последний день срока передачи объекта по договору. Вышеуказанное значение ключевой ставки применяется ко всему периоду просрочки и не зависит от последующих изменений его значения.[[44]](#footnote-44) Днём исполнения обязательства не может считаться день фактической передачи дольщику объекта или любой иной день, кроме вышеуказанного;

– в случае с гражданами-дольщиками размер неустойки, подлежащей к уплате застройщиком, удваивается;

– неустойка, устанавливаемая частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, является законной неустойкой и не может быть снижена по соглашению сторон в договоре.[[45]](#footnote-45)

При заявлении дольщиком требования о взыскании неустойки необходимо учитывать следующие практические аспекты:

– заключение между дольщиком и застройщиком дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве о продлении срока передачи объекта долевого строительства освобождает застройщика от ответственности за просрочку передачи квартиры на будущее время в пределах установленного нового срока передачи объекта. При этом соглашение не освобождает застройщика от ответственности за просрочку передачи объекта за период, предшествовавший заключению такого соглашения, если только стороны в соглашении прямо не предусмотрели иное;

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.05.2019 года № 41-КГ19-12[[46]](#footnote-46) отменены акты судов нижестоящих инстанций, которыми отказано в удовлетворении требования дольщика о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В рассматриваемом деле застройщик допустил просрочку передачи объекта долевого строительства, однако позднее стороны заключили дополнительное соглашение, которым продлили срок передачи объекта. Дольщик заявил требование о взыскании неустойки за период с начала просрочки передачи объекта по договору участия в долевом строительстве и до даты заключения дополнительного соглашения.

Указывая на правомерность заявленного требования, суд кассационной инстанции отметил, что для полного освобождения застройщика от ответственности по уплате неустойки сторонам необходимо было договориться об этом в дополнительном соглашении непосредственно.

– застройщик вправе воспользоваться институтом уменьшения неустойки, закреплённым в статье 333 ГК РФ. Неустойка в данном случае уменьшается по основанию явной несоразмерности взыскиваемой суммы последствиям нарушения обязательства;

Наличие явной несоразмерности доказывается застройщиком, если им заявляется о необходимости применить статью 333 ГК РФ.[[47]](#footnote-47) Возможность решения судом вопроса о снижении размера неустойки по мотиву явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства не допускается без представления застройщиком доказательств, подтверждающих такую несоразмерность, без предоставления застройщику возможности для подготовки и обоснования своих доводов и без обсуждения этого вопроса в судебном заседании.[[48]](#footnote-48)

При этом важно понимать, что применение судом статьи 333 ГК РФ в случае, если необходимость такого применения заявлена стороной в споре, является не правом, а обязанностью суда, базирующейся на необходимости оценить действительный размер ущерба, причинённого в результате правонарушения.[[49]](#footnote-49)

– для вопроса снижения неустойки по статье 333 ГК РФ имеют значение следующие обстоятельства по делу: период просрочки передачи квартиры, уклонение дольщика от принятия квартиры, фактическая передача квартиры дольщику, отсутствие у дольщика реальных убытков от просрочки передачи, стоимость объекта долевого строительства и принятие застройщиком мер по завершению строительства;

– установление судом факта злоупотребления правом со стороны дольщика, уклоняющегося от принятия объекта долевого строительства, является основанием для отказа во взыскании в пользу дольщика неустойки.[[50]](#footnote-50)

Далее проанализируем альтернативный по отношению к неустойке механизм защиты дольщиком нарушенного права при просрочке передачи объекта, который закреплён в пункте 1 части 1 статьи 9 Закона № 214‑ФЗ. Согласно вышеуказанным положениям Закона № 214-ФЗ дольщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае допущения застройщиком просрочки передачи объекта, превышающей двухмесячный срок. Договор считается расторгнутым с момента направления застройщику уведомления об отказе от исполнения договора (часть 4 статьи 9 Закона № 214‑ФЗ).

В случае расторжения договора по вышеуказанному основанию застройщик возвращает дольщику денежные средства, уплаченные дольщиком по договору участия в долевом строительстве, а также проценты на эту сумму за пользование денежными средствами.[[51]](#footnote-51)

Расторжение договора и возврат суммы цены договора и процентов в указанном случае имеет следующие особенности:

– судами оценивается, наличествует ли факт злоупотребления со стороны дольщика своим правом, также определяется верная квалификация основания для одностороннего отказа от исполнения договора, что в своей совокупности влияет на возможность удовлетворения заявленных требований дольщика;

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.04.2022 года № 5-КГ21-186-К2[[52]](#footnote-52) направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции дело, которым удовлетворены требования дольщика о расторжении в одностороннем порядке договора участия в долевом строительстве и о взыскании в пользу дольщика денежных средств в размере оплаты договора и процентов, в удовлетворении требований застройщика о признании недействительным акта об одностороннем отказе от договора отказано.

Позиции судов по делу неоднократно менялись. Суд первой инстанции удовлетворил только требование о признании договора расторгнутым, отказав в удовлетворении прочих требований сторон. Суд апелляционной инстанции при первоначальном рассмотрении дела отменил акт суда первой инстанции и удовлетворил требования застройщика. Суд кассационной инстанции направил дело на новое апелляционное рассмотрение. Суд апелляционной инстанции при новом апелляционном рассмотрении дела удовлетворил требования дольщика целиком, отказав в удовлетворении требований застройщика. Наконец, суд кассационной инстанции, направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, указал на следующее.

Суды не дали оценки тому факту, что в отношении дольщика ранее была введена процедура банкротства. Суды также не обратили надлежащее внимание на тот факт, что застройщик в срок, предусмотренный договором, извещал дольщика о необходимости приступить к приёмке объекта, однако дольщик почтовую корреспонденцию своевременно не получил, в связи с чем позднее застройщиком был составлен односторонний акт приема-передачи, который направлялся дольщику, однако дольщик и его не получил. При этом застройщик уведомлял дольщика по надлежащему почтовом адресу, поэтому ответственность за своевременное неполучение почтовой корреспонденции целиком лежала на дольщике.

Далее дольщик, расторгая договор участия в долевом строительстве, ссылался на пункт 1 части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ (просрочка передачи объекта строительства застройщиком, превысившая два месяца), тогда как на самом деле речь шла о об исправлении застройщиком выявленных в ходе осмотра объекта недостатков (для указанного случая пунктом 2 части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ предусмотрено самостоятельное основание для одностороннего отказа от исполнения договора для дольщика).

Суд пришёл к окончательному выводу об отсутствии у дольщика намерения принимать готовый объект долевого строительства и о злоупотреблении им своим правом.

В целом, применительно к просрочке передачи застройщиком объекта долевого строительства и защиты дольщиком своего права в случае ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по договору в вышеуказанном виде имеет смысл говорить о том, что взыскание неустойки за просрочку является самой многочисленной категорией споров.

Полагаем, это вызвано тем, что дольщик зачастую не заинтересован в расторжении договора при возникновении просрочки. Несмотря на то, что при просрочке дольщик не может получить своевременно недвижимость, подлежащую передаче по договору, расторжение договора привело бы к полной потере дольщиком возможности получить квартиру, в которую он ранее вложил денежные средства, а потому оно не привлекательно для дольщика. Дольщикам выгоднее взыскивать с застройщика неустойку до того момента, пока квартира не будет передана, поскольку суммы неустойки компенсируют затянувшееся ожидание и связанные с ним затраты, тогда как дольщик сохраняет право претендовать на передачу ему жилого помещения в будущем.

К сожалению, вышеуказанная тенденция формирует серьёзную проблему правоприменительной практики, связанную с массовым злоупотреблением дольщиками правом на взыскание с застройщика пакета санкций при просрочке.

Ранее мы говорили о том, что застройщик вправе заявить о применении института снижения размера неустойки по статье 333 ГК РФ и что злоупотребление дольщиком своим правом может привести к отказу в удовлетворении требования дольщика, однако далеко не всегда застройщику удаётся в конкретном судебном процессе доказать факт того, что взыскание с него в полном объёме пакета санкций приведёт к безусловным неблагоприятным финансовым и репутационным последствиям, а также то, что намерения дольщика недобросовестны.

Строительство многоквартирного дома – сложный вид деятельности. Возникновение просрочки при строительстве может быть связано с объективными причинами, не зависящими от действий застройщика: недостатком финансирования дольщиками на начальном этапе строительства, ростом цен на затраты по строительству, падением спроса на первичном рынке жилья.

Зачастую при длительной просрочке дольщик заявляет требование взыскания неустойки за несколько периодов, взыскивая также компенсацию морального вреда и штраф по каждому из периодов. Вышеуказанные требования заявляются также по каждой квартире в том случае, если дольщик заключил с застройщиком несколько договоров участия в долевом строительстве. Удовлетворённые требования дольщиков копятся и отягчают деятельность застройщика, которому необходимо как можно раньше завершить строительство, ввести объект в эксплуатацию и передать квартиры.

Удовлетворение требований дольщиков в полном объёме приводит к тому, что финансовое состояние застройщика ухудшается, оборотные средства идут на погашение долгов перед кредиторами-дольщиками, тогда как сроки строительства спорного объекта долевого строительства и иных объектов застройщика увеличиваются.

Получается образная схема замкнутого круга. Увеличение просрочки приводит к росту долговых обязательств застройщика, тогда как рост долговых обязательств удлиняет просрочку, поскольку тормозит строительство, ухудшая финансовое положение застройщика.

В итоге, при защите дольщиком нарушенных прав при просрочке передачи объекта долевого строительства суды в целом ориентируются на факты наличия либо отсутствия со стороны дольщика злоупотребления своим правом, на поведение застройщика, в связи с которым возникла просрочка, а также на соразмерность запрашиваемых дольщиком сумм последствиям нарушения застройщиком своих обязательств по договору (в случае заявление дольщиком требования о взыскании неустойки) и на верную квалификацию дольщиком основания одностороннего отказа от исполнения договора (в случае заявления дольщиком требования о расторжении договора в одностороннем порядке и о взыскании убытков в виде возврата денежных средств, уплаченных по договору, и процентов на сумму денежных средств).

## **Передача объекта с недостатками (безвозмездное устранение недостатков; соразмерное уменьшение цены договора либо возмещение расходов на устранение недостатков; расторжение договора и возмещение убытков)**

Процедуре передачи объекта долевого строительства посвящена статья 8 Закона № 214-ФЗ. Согласно части 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ для того, чтобы признать совершившейся процедуру передачи, стороны должны составить и подписать документ о передаче объекта долевого строительства (на практике чаще всего этот документ называется актом приема-передачи объекта долевого строительства).

При этом по части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ дольщик вправе отказаться от приемки объекта, если наличествует необходимость составить акт о несоответствии объекта долевого строительства характеристикам, содержащимся в договоре, а также требованиям законодательства. Тогда у застройщика возникнет необходимость устранить выявленные несоответствия.

Важно понимать, что препятствуют приёмке только существенные недостатки, то есть такие отклонения характеристик объекта долевого строительства, которые по смыслу части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ делают объект непригодным для предусмотренного договором использования.

При проведении процедуры приемки объекта долевого строительства также важно отличать два вида документов: акт осмотра, который составляется в случае выявления существенных недостатков, и документ о передаче объекта долевого строительства, в котором могут быть указаны выявленные несущественные недостатки объекта (согласно абзацам второму и третьему пункта «в» части 1 Постановления Правительства РФ от 29.12.2023 года № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства»[[53]](#footnote-53) соответственно; далее также Постановление Правительства РФ № 2380).

Дольщик может защитить нарушенное право по части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ одним из следующих способов: требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; требовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения расходов на устранение недостатков; расторгнуть договор в одностороннем порядке и потребовать возмещения убытков. При этом дольщик может защищать своё право одним выбранным способом. Например, нельзя после безвозмездного устранения застройщиком выявленных недостатков в разумный срок потребовать возмещения расходов на те же недостатки.[[54]](#footnote-54)

Остановимся подробнее на первом из возможных заявленных способов.

Требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок на практике включает в себя следующие аспекты:

– законодательно установленный разумный срок на устранение недостатков составляет 60 календарных дней со дня подписания сторонами документа, в котором недостатки были зафиксированы (согласно абзацу «е» части 1 Постановления Правительства № 2380);

– в случае неустранения застройщиком выявленных недостатков объекта долевого строительства, если объект построен с отступлением от положений договора участия в долевом строительстве, суды не могут отказать дольщику в защите им своего права, даже если эксперт в судебном процессе приходит к выводу о том, что недостатки носят несущественный и устранимый характер;[[55]](#footnote-55)

– в случае неисполнения застройщиком требования дольщика о безвозмездном устранении выявленных недостатков в разумный срок застройщик несёт ответственность, предусмотренную Законом о защите прав потребителей, в виде обязанности выплатить дольщику неустойку по пункту 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей за просрочку выполнения требований потребителя в размере одного процента цены товара за каждый день просрочки.[[56]](#footnote-56)

Далее перейдём к рассмотрению возможности дольщика соразмерно уменьшить цену договора либо возместить с застройщика расходы по устранению выявленных недостатков.

Соразмерное уменьшение цены договора обладает следующими особенностями:

– дольщик вправе обратиться с требованием о соразмерном уменьшении договора участия в долевом строительстве в том случае, если ему было передано помещение меньшей площади чем то, которое было указано в договоре;[[57]](#footnote-57)

– необходимость соразмерного уменьшения цены договора должна быть подтверждена проведённой в рамках судебного процесса судебной экспертизой, в которой были бы проанализированы выявленные недостатки объекта. Представляемое дольщиком внесудебное заключение не является достаточным доказательством для удовлетворения требований дольщика, поэтому чаще всего суды по ходатайству застройщика назначают проведение соответствующей судебной экспертизы;[[58]](#footnote-58)

– включение в договор пункта о том, что при строительстве объекта застройщик руководствуется требованиями проектной документации и не руководствуется требованиями документов в области стандартизации строительства, которые применяются на добровольной основе, не освобождает застройщика от ответственности в случае обнаружения недостатков объекта.[[59]](#footnote-59)

Наконец, в вышеуказанных случаях дольщик может потребовать у застройщика возмещения расходов.

Возмещение с застройщика расходов по устранению выявленных недостатков характеризуется следующим:

– дольщик вправе требовать от застройщика компенсации понесённых им расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в случае, если объект построен с отступлениями от установленных в законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества этого объекта, а также и в том случае, если объект не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве;[[60]](#footnote-60)

– возможные ссылки застройщика на необходимость освободить его от ответственности по основаниям, не закреплённым законодательно, (например, по основанию отсутствия влияния выявленных недостатков на качество эксплуатации и работоспособность объекта, переданного дольщику) являются неправомерными и на выводы суда не влияют.[[61]](#footnote-61)

При выявлении недостатков объекта дольщик помимо попыток устранить недостатки самостоятельно либо с помощью застройщика обладает законодательно закреплённым правом отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке и взыскать с застройщика понесённые им в связи с расторжением договора убытки в случае, если со стороны застройщика отсутствуют активные действия в отношении недостатков строительства.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ дольщик наделяется правомочием в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в случае, если застройщиком не исполняется заявленное по части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ требование дольщика относительно недостатков объекта. Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.10.2018 года № 47-КГ18-14[[62]](#footnote-62) подтверждается правомерность вышеуказанного отказа в исполнении договора в судебной практике.

Помимо одностороннего отказа от исполнения договора в данном случае, которое влечёт за собою возврат денежных средств, уплаченных по договору, а также процентов на указанные денежные средства, дольщик вправе заявить требование о взыскании убытков. Правомерность такого требования вытекает из статьи 10 Закона № 214-ФЗ. К примеру, в качестве убытков могут взысканы проценты, уплаченные по договору кредита (если дольщик оплачивал договор долевого участия в строительстве за счёт кредитных средств), за период неправомерного удержания застройщиком денежных средств, уплаченных по договору участия в долевом строительстве и подлежащих возврату дольщику в связи с его односторонним отказом от исполнения договора.[[63]](#footnote-63)

Из проанализированного нами массива судебной практики наиболее частым является требование дольщика о возмещении расходов на устранение недостатков.

Вышеуказанная тенденция основывается на том, что для дольщика очевидно привлекательным вариантом является самостоятельное устранение недостатков объекта с последующим взысканием суммы расходов с застройщика, поскольку в этом случае дольщик при устранении недостатков формально не ограничен усмотрением застройщика.

Излишняя свобода дольщиков в выборе ими способа устранения недостатков, а также при самостоятельном устранении выявленных строительных дефектов объекта приводит к злоупотреблению дольщиками своим правом. Ухудшает ситуацию отсутствие обязательного претензионного порядка при обращении в суд.

По вопросу отсутствия обязательного претензионного порядка при предъявлении дольщиком одного из требований, закреплённых в части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, необходимо оговорить следующее.

Частью 6 статьи 7 Закона № 214-ФЗ уточняется механизм предъявления требования дольщиком. В случае выявления недостатков объекта долевого строительства дольщик может обратиться с исковым заявлением в суд или предъявить застройщику требование в письменной форме. Некоторые особенности предъявления вышеуказанных требований также содержатся в постановлениях Правительства Российской Федерации, посвящённых вопросу приёма-передачи объекта долевого строительства. Например, порядок предъявления требования о безвозмездном устранении выявленных при приёмке объекта недостатков, а также сроки их устранения застройщиком устанавливаются действующими положениями соответствующего постановления Правительства[[64]](#footnote-64).

Однако важно понимать, что проанализированные выше механизмы предъявления дольщиком требования застройщику не являются обязательным претензионным порядком, действующим при обращении дольщика в суд. Письменное требование дольщика застройщику, основанное на выявленных недостатках объекта долевого строительства, по своему существу является сообщением информационного характера и не может приравниваться к досудебному порядку урегулирования спора.[[65]](#footnote-65)

Позиция о том, что вышеуказанные механизмы не являются досудебным порядком урегулирования спора, находит своё отображение и в судебной практике.[[66]](#footnote-66)

На практике очень частой бывает ситуация, когда дольщик обращается в суд не с целью устранить выявленные в объекте реальные недостатки (либо покрыть реальные произведённые им расходы на устранение недостатков), а с целью личного обогащения за счёт застройщика.

Застройщик оказывается ограниченным в способе защиты своих интересов, поскольку он связан свободой дольщика при квалификации им своего требования по смыслу части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

Помимо этого, запрашиваемые дольщиком суммы увеличиваются за счёт действующего пакета санкций. В случае нарушения сроков на устранение выявленных существенных недостатков объекта застройщик по смыслу части 8 статьи 7 Закона № 214‑ЗФ и пункта 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей уплачивает неустойку в размере одного процента от цены товара за каждый день просрочки. Мы понимаем, что объект долевого строительства – крайне дорогостоящий товар, величина неустойки будет значительной по размеру. При нарушении сроков на устранение выявленных несущественных недостатков объекта застройщик также по смыслу части 8 статьи 7 Закона № 214‑ЗФ и пункта 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей уплачивает неустойку в размере одного процента от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков. Помимо этого, в случае удовлетворения требований дольщика на застройщика ложатся уплата штрафа по Закону о защите прав потребителей и расходы на проведение судебной экспертизы.

Конечная сумма устранения недостатков, которую уплачивает застройщик, способна в несколько раз превышать сумму расходов, которые застройщик мог бы понести, устраняя выявленные недостатки в безвозмездном порядке самостоятельно до обращения дольщика в суд.

Подводя итоги, отметим, что передача дольщику объекта долевого строительства с недостатками открывает перед дольщиком широкий спектр возможностей по доказыванию наличия таких недостатков, а также их исправлению собственноручно (с последующим взысканием расходов с дольщика) или за счёт застройщика путём предъявления соответствующего требования застройщику. В случае отказа застройщика исправлять возникшие недостатки в сроки и в порядке, установленные законодательно, дольщик наделён правомочием отказаться от исполнения договора и взыскать с застройщика убытки, вызванные таким отказом.

# Глава 4. Особенности защиты прав дольщика в случае банкротства застройщика

1.
2.

## **Завершение строительства многоквартирного дома при банкротстве застройщика**

Банкротство строительной фирмы застройщика – это отдельная неприятность, с которой может столкнуться дольщик наряду с ненадлежащим выполнением застройщиком своих обязанностей по договору участия в долевом строительстве. При банкротстве застройщика требования дольщиков подлежат включению в особую часть реестра требований кредиторов должника – в реестр требований участников долевого строительства для их дальнейшего погашения.

В вышеуказанном случае права и законные интересы дольщика подлежат защите путём использования таких механизмов как завершение строительства, признание права собственности дольщика на объект строительства или на долю в объекте незавершённого строительства, а также получение помощи от специализированного органа – Фонда развития территорий (далее также Фонд). В целом, банкротство застройщика регулируется Главой IX Параграфом 7 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»[[67]](#footnote-67) (далее также Закон о банкротстве).

Рассмотрим подробнее процедуру завершения строительства объекта при банкротстве застройщика.

Законодательная возможность погашения требований участников строительства таким способом предусматривает передачу объекта незавершённого строительства от должника-застройщика к новому лицу для дальнейшей его достройки.

Существуют следующие возможные варианты передачи объекта:

– передача объекта незавершённого строительства специализированному (жилищно-строительному) кооперативу дольщиков (статья 201.10 Закона о банкротстве);

– передача объекта незавершённого строительства иному застройщику (приобретателю) (статьи 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве).

В первом случае соответствующее ходатайство подаётся в суд после принятия нужного решения на собрании участников строительства, во втором случае – арбитражным управляющим самостоятельно. При этом приобретателем (новым застройщиком) может быть и Фонд на основании решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства[[68]](#footnote-68). Механизм финансирования мероприятий достройки объекта Фондом регламентирован в статье 13.4 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично‑правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[69]](#footnote-69) (далее также Закон о Фонде).

Рассмотрим интересную на наш взгляд проблему, возникшую на практике в связи с применением механизма передачи объекта незавершённого строительства иному застройщику при наличии требований залоговых кредиторов в отношении недостроенного объекта.

Абзац 1 пункта 2 статьи 201.15-1 и подпункт 3 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве предусматривают, что передать Фонду развития территорий как иному застройщику на достройку объект незавершённого строительства можно только в случае отсутствия требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, в случае получения согласия от таких кредиторов либо при наличии денежных средств, достаточных для погашения указанных требований. Однако подпункт 3 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве не применяется в том случае, если первый договор участия в долевом строительстве был заключён без использования счетов эскроу до 01.07.2019 года (согласно части 14 статьи 16 Федерального закона от 27.07.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[70]](#footnote-70); далее – Закон № 151-ФЗ). Следовательно, введение нового регулирования с распространением его на ранее возникшие правоотношения значительно ухудшает положение залоговых кредиторов (отменены дополнительные гарантии их требований).

Согласно части 9 статьи 13 Закона о Фонде, к отношениям, вытекающим из залога, применяются положения ГК РФ, при этом статья 353 ГК РФ закрепляет принцип обеспечения интересов залогодержателя при переходе права на заложенное имущество к третьему лицу (принцип следования залога за предметом залога). Этот принцип является важнейшим элементом института залога в целом.

Действие же вышеуказанной нормы (части 14 статьи 16 Закона № 151-ФЗ) в направлении придания ей обратной силы во времени (распространение на ранее возникшие правоотношения) в данном случае противоречит положениям ГК РФ.

С выявленной нами проблемой, как было указано ранее, столкнулась и правоприменительная практика. Итоговое решение по данному вопросу вынес Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П «По делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201.1, пункта 5 статьи 201.10, абзаца второго пункта 2 статьи 201.15, подпункта 1 пункта 8 статьи 201.15-1, пункта 11 статьи 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой гражданки А.Н. Шалимовой»[[71]](#footnote-71).

Конституционный Суд признал вышеуказанные нормы Закона № 151-ФЗ неконституционным в той мере, в которой они в действующей системе не предусматривают необходимых гарантий прав залоговых кредиторов при передаче объекта на достройку иному застройщику (Фонду).

Таким образом, институт передачи объекта долевого строительства иному застройщику для достройки позволяет, завершив строительство объекта, удовлетворить требования дольщиков, однако применение этого механизма на практике вызывает проблемы с необходимостью соблюдения требований кредиторов всех очередей.

## **Признание права собственности на объект долевого строительства или на долю в объекте незавершённого строительства**

Общий механизм признания права собственности дольщика базируется на положениях общей части ГК РФ (статьи 9, 11, 12, 130 и 219 ГК РФ), а также на том, что прямой запрет признания права собственности дольщика в Законе № 214-ФЗ отсутствует.

Исковые требования, связанные с признание права собственности дольщика, разрешаются в порядке гражданского судопроизводства судами общей юрисдикции до вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, а после вынесения определения – в рамках дела о банкротстве (пункт 1 статьи 201.4 и подпункт 1 пункт 1 статьи 201.8 Закона о банкротстве).[[72]](#footnote-72)

Квалификация требования дольщика о признании наличия либо отсутствия у него права собственности на недвижимое имущество в данном случае зависит от степени готовности объекта и от поведения застройщика в отношении объекта строительства.

Иск о признании права собственности на объект долевого строительства (на квартиру) заявляется при фактическом завершении строительства многоквартирного дома. При этом суды признают правомерным вышеуказанное требование дольщика в следующих случаях:

– строительство многоквартирного дома завершено, однако многоквартирный дом не введён в эксплуатацию в силу того, что застройщик уклоняется от исполнения соответствующего обязательства по вводу объекта в эксплуатацию[[73]](#footnote-73);

– строительство многоквартирного дома завершено, разрешение на ввод дома в эксплуатацию получено, однако застройщик уклоняется от оформления акта приема-передачи квартиры[[74]](#footnote-74).

Признание же права собственности на объект незавершённого строительства в виде квартиры правомерно заявлять, если строительство многоквартирного дома не завершено, объект не введён в эксплуатацию, однако дольщик исполнил свои обязательства по договору участия в долевом строительстве и квартира была ему передана.[[75]](#footnote-75) Фактическая передача дольщику квартиры в данном случае определяется из степени завершённости строительства, также важно, чтобы квартира была учтена в качестве самостоятельного объекта незавершённого строительства.

Наконец, последним и крайне спорным на наш взгляд с точки зрения правомерности его удовлетворения является требование дольщика о признании за ним права собственности на долю в праве общей долевой собственности на незавершённый строительством жилой дом в виде квартиры. Судебной практике известны случаи, когда вышеуказанное требование дольщика признавалось правомерным и подлежащим удовлетворению.[[76]](#footnote-76)

Вместе с тем, возможность получения доли в праве общей долевой собственности на незавершённый строительством многоквартирный дом, вытекающая из факта заключения договора участия в долевом строительстве, законодательно не предусмотрена: она не охватывается ни основаниями возникновения общей собственности (часть 4 статьи 244 ГК РФ), ни институтом общего имущества товарищей по договору простого товарищества (статья 1043 ГК РФ).

Наличие же такого способа защиты гражданского права как признание права (статья 12 ГК РФ) само по себе не свидетельствует о наличии конкретного материального права, подлежащего защите, у дольщика.

Также представляется спорной и возможность удовлетворения вышеуказанного требования при условии конкурса подобных требований других дольщиков. Предоставление доли в праве общей долевой собственности на незавершённый строительством многоквартирный дом может вступать в противоречие с принципом равенства кредиторов в банкротстве, и на наш взгляд, этот механизм не оправдывается социальной необходимостью оказания поддержки дольщику, который вложился в незавершённое строительство.

Возможно возникновение ситуаций, когда одно жилое помещение будет обещано нескольким дольщикам одновременно, что сделает невозможной стабильную поддержку всех нуждающихся в этом дольщиков.[[77]](#footnote-77)

Подводя итоги, механизм признания права собственности дольщика, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, делится на признание права собственности на объект завершённого и незавершённого строительства. Наибольшие сомнения в целесообразности удовлетворения требований дольщика возникают при признании доли в праве собственности на объект незавершённого строительства, поскольку вышеуказанное удовлетворённое требование вступает в противоречие с действующими материальными нормами, а также с аналогичными требованиями дольщиков и препятствует соблюдению принципа соразмерного удовлетворения требований кредиторов по делам о банкротстве застройщиков.

## **Обращение в Фонд развития территорий**

Фонд – это публично-правовая компания, одной из целей создания которой является повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно‑строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, а также денежные требования (на основе статьей 2 и 3 Закона о Фонде).

Сущность данной защиты дольщиков при банкротстве застройщика заключается в возможности участника долевого строительства обратиться в Фонд за выплатой возмещения по статье 13 Закона о Фонде.

Процедура выплаты регламентирована Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично‑правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам долевого строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино‑мест и нежилых помещений»[[78]](#footnote-78) (далее – Правила выплаты возмещения).

Имеются следующие особенности процедуры выплаты дольщикам возмещения:

– выплата Фондом возмещения осуществляется на основе принятого Фондом решения о финансировании, о чём в течение трёх рабочих дней после принятия Фондом решения размещается сообщение в информационно‑телекоммуникационной сети «Интернет»;

– граждане могут обращаться за возмещением до завершения конкурсного производства застройщика-банкрота (либо после завершения процедуры, если срок был пропущен по уважительной причине). Уважительные причины пропуска срока перечислены в абзаце 5 Правил выплаты возмещения;

– гражданином-заявителем предоставляется пакет необходимых документов (по абзацам 6 и 7 Правил выплаты возмещения);

– срок выплаты возмещения – 10 рабочих дней с момента предоставления гражданином-заявителем необходимого пакета документов (по абзацу 8 Правил выплаты возмещения);

– при определении размера возмещения применяется Методика расчёта размера возмещения (приложение к Правилам выплаты возмещений).

В судебной практике частой является ситуация, когда граждане оспаривают решение Фонда, которым мероприятия по финансированию признаны нецелесообразными. Заинтересованность дольщика в признании такого решения незаконным очевидна, однако признать решение Фонда незаконным дольщикам удаётся далеко не всегда.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2023 № 09АП-4757/2023 по делу № А40-200357/2022[[79]](#footnote-79) апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции и отказала в удовлетворении требований участника долевого строительства о признании незаконным и отмене решения Фонда. Дольщик указывал на то, что процедура банкротства застройщика в данном случае инициирована недобросовестно, поскольку остановка строительства жилого дома вызвана не виновными действиями застройщика, а обстоятельствами вне сферы контроля застройщика. Дольщик утверждал, что застройщик так же, как и остальные участники долевого строительства являлся лицом, фактически потерпевшим от остановки работ на объекте, в связи с чем для восстановления прав участников долевого строительства признание застройщика банкротом не требовалось, необходимо было оказать содействие застройщику по устранению препятствий для продолжения строительства объекта.

Оспаривая решение Фонда, дольщик также ссылался на тот факт, что решение было принято в противовес тому, что большая часть дольщиков выразила своё согласие на передачу объекта для завершения строительства без привлечения средств Фонда другому юридическому лицу.

Суд указал, что в силу положений пункта 14 Правил выплаты возмещения решение о финансировании завершения строительства в данном случае не может быть принято в связи с тем, что степень готовности объекта составляет менее 80% (техническая готовность объекта 11,12%). Суд пришел к выводу, что оспариваемое решение вынесено с соблюдением норм материального и процессуального права, в связи с тем, у суда отсутствуют правовые основания для признания его незаконным в судебном порядке.

Подводя итоги, необходимо отметить, что при банкротстве застройщика защита интересов дольщика при обращении в Фонд возможна путём выплаты дольщику Фондом денежных сумм в качестве возмещения. Зачастую дольщики выражают несогласие с решением Фонда, которым отказано в финансировании мероприятий по строительству либо такие мероприятия были признаны нецелесообразными, однако признание решения Фонда незаконным в судебном порядке для дольщика бывает затруднительно.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Прибегнув к анализу нормативных правовых актов и доктринальной литературы, изучив судебную практику как базовый материал исследования, обобщив выводы судов относительно применения на практике механизмов защиты прав дольщиков, а также классифицировав способы защиты прав дольщиков в соответствии со стадиями заключения договора участия в долевом строительстве и исполнения заключённого договора участия в долевом строительстве, мы достигли цели, поставленной нами в начале написания данной работы: исследовали меры гражданско-правовой защиты дольщиков.

Нами были выполнены поставленные во введении задачи исследования. Результаты выполнения задач соответствуют заключительным частям параграфов данной работы.

Относительно выводов нашей работы отметим следующее.

В процессе изучения темы нами было выявлено несколько проблемных тенденций правоприменительной практики, связанных со злоупотреблением дольщиками своим правом, а именно:

– недобросовестное поведение дольщиков при взыскании неустойки за просрочку передачи объекта строительства;

– недобросовестное поведение дольщиков при устранении выявленных недостатков объекта строительства (в частности, при взыскании расходов на устранение недостатков).

В качестве возможных мер по борьбе с недобросовестными дольщиками при взыскании неустойки за просрочку передачи объекта мы предлагаем следующие:

– отталкиваясь от содержания дефиниций «потребитель» в Законе о защите прав потребителей и «жилое помещение» (как объект жилищных прав) в действующем земельном законодательстве, ограничить действие Закона о защите прав потребителей в части возможности взыскания дольщиком компенсации морального вреда и штрафа в отношении одной квартиры, которую дольщик приобретает по договору участия в долевом строительстве и использует для личных нужд с целью постоянного проживания;

Предусмотренное ограничение облегчит для застройщика бремя санкций за просрочку передачи объекта в том случае, если дольщик по договорам приобретает несколько квартир и в отношении каждой из них заявляет требование о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа.

– установить верхнюю границу для суммы взысканных за просрочку передачи объекта неустойки и сопутствующих ей санкций в размере 50% от цены квартиры.

Установление верхней границы исключит случаи, когда при значительной просрочке со стороны застройщика взысканные в пользу дольщика суммы за несколько периодов просрочки в совокупности соразмерны цене объекта долевого строительства, что очевидно нарушает баланс интересов дольщика и застройщика, в части несоответствия последствий правонарушению и необоснованного обогащения дольщиков за счёт застройщика.

С целью сократить недобросовестное поведение дольщиков при устранении выявленных недостатков объекта строительства нами предлагаются следующие меры:

– установить в качестве первоочерёдного требования требование дольщика о безвозмездном устранении застройщиком выявленных недостатков в разумный срок;

Определение первоочерёдности требований дольщика, содержащихся в части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, стабилизирует порядок устранения недостатков, разумно ограничив свободу дольщиков в этом вопросе. На наш взгляд, первоочерёдность в данном случае должна устанавливаться на уровне федерального законодательства (Законом № 214-ФЗ) и действовать как в случаях выявления недостатков при приёмке объекта, так и в случаях их выявления после приёмки объекта в течение гарантийного срока. Установление первоочерёдности позволит взыскивать расходов на устранение недостатков лишь при их добровольном не устранении застройщиком в разумный срок.

– закрепить обязательный досудебный порядок по спорам об устранении недостатков объекта долевого строительства;

Досудебный порядок позволит застройщику своевременно реагировать на выявленные дольщиком в течение гарантийного срока недостатки объекта и снизит количество судебных споров и размер издержек, которые несёт застройщик. У застройщика в таком случае появится реальная возможность, устранив недостатки после получения претензии от застройщика, избежать необходимости участвовать в судебном процессе, а также оплачивать дольщику пакет санкций за не устранение выявленных недостатков объекта в оговоренный сторонами срок.

– установить верхнюю границу для суммы взысканных за нарушение сроков исправления существенных и несущественных недостатков застройщиком в размере 50% от цены товара (квартиры как объекта долевого строительства) либо от стоимости расходов на устранение несущественного недостатка соответственно.

Верхняя граница неустойки как основы пакета санкций в отношении застройщика облегчит бремя финансовых затрат застройщика и снизит возможность дольщика злоупотреблять защитой своего права путём личного обогащения.

Также в процессе изучения заявленной темы мы столкнулись с проблемой признания права собственности дольщика на долю в праве общей долевой собственности на незавершённый строительством многоквартирный дом и с невозможностью реализовать практически данное право при его удовлетворении в судебном порядке, не нарушая принцип соразмерного удовлетворения требований кредиторов по делам о банкротстве застройщиков.

Анализируя в целом возможные требования дольщика при признании им права собственности, мы пришли к следующим выводам:

– целесообразным представляется удовлетворение требования дольщика о признании права собственности на объект завершённого строительства, а также на объект незавершённого строительства, если исходя из степени готовности объекта можно сделать положительный вывод о том, что квартира дольщику передана – жилое помещение обладает индивидуально-определёнными характеристиками и учтено в качестве самостоятельного объекта незавершённого строительства;

– нецелесообразным представляется удовлетворение требования дольщика о признании права собственности на долю в общей долевой собственности на незавершённый строительством многоквартирный дом в виде квартиры, поскольку данное требование не основано на нормах действующего гражданского законодательства и не может охватываться таким способом защиты гражданских прав как признание права.

Нам представляется, что в последнем случае правомерным способом защитить права дольщика будет являться обращение к альтернативным механизмам защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика: ожидать завершения строительства многоквартирного дома новым лицом в рамках процедуры достройки объекта или обращаться в Фонд развития территорий за выплатой возмещения.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные правовые акты и иные официальные документы.

1.1. Федеральные законы.

1.1.1. О защите прав потребителей : закон от 7 фев. 1992 г. № 2300-1 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 3. – Ст. 140. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51‑ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.1.3. Уголовный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 13 июня 1996 г. № 63‑ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 25. – Ст. 2954. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.1.4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушения : федер. закон от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 1 (Часть I). – Ст. 1. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.1.5. О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26 сент. 2002 г. № 127-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 43. – Ст. 4190. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.1.6. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

1.1.7. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 01.07.2018) // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

1.1.8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 40. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.1.9. О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 31 (Часть I). – Ст. 4767. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.1.10. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 27 июля 2019 г. № 151-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2019. – № 26. – Ст. 3317. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.2. Постановления Правительства Российской Федерации.

1.2.1. Об утверждении Правил выплаты публично‑правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино‑мест и нежилых помещений : Пост. Правительства Рос. Федерации от 7 окт. 2017 г. № 1233 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 42. – Ст. 6171. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.2.2. Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Пост. Правительства Рос. Федерации от 18 июня 2018 № 697 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2018. – № 27. – Ст. 4066. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.2.3. Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства : Пост. Правительства Рос. Федерации от 29 дек. 2023 г. № 2380 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2024. – № 1 (Часть III). – Ст. 245. – (с изм. и доп. на 01.04.2024).

1.3. Нормативные акты федеральных органов исполнительной власти.

1.3.1. О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России: указание Банка России от 11 дек. 2015 г. № 3894-У [Электронный ресурс] // Вестник Банка России. – 2015. – № 115. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2. Материалы судебной практики.

2.1. Судебная практика Верховного Суда Российской Федерации.

2.1.1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Пост. Пленума Верх. Суда Рос. Федерации № 10 и Пленума Высшего Арб. Суда Рос. Федерации № 22 от 29 апр. 2010 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2010. – № 6.

2.1.2. О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей : Пост. Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 // Российская газета. – 2012. – № 156.

2.1.3. О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства : Пост. Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 22 июня 2021 г. № 18 // Российская газета. – 2021. – № 144.

2.1.4. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2014. – № 3. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.5. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2018. – № 9. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.02.2015 № 305‑ЭС14-1186 по делу № А40-80775/2013 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.7. Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 24.01.2017 № 89‑КГ16-10 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.12.2017 года № 18‑КГ17-239 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.9. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.01.2018 года № 11‑КГ17‑29 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.10. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.01.2018 года № 18‑КГ17-222 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.11. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.10.2018 года № 47‑КГ18‑14 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.12. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.05.2019 года № 41-КГ19-12 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.13. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.03.2021 года № 48‑КГ20-21-К7 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.14. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.03.2021 года № 1‑КГ20-12-К3 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.15. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 15.02.2022 года № 46-КГ21-40-К6 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.16. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.04.2022 года № 5-КГ21-186-К2 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.17. Определение Верховного Суда РФ от 07.07.2023 года № 305-ЭС23-10266 по делу № А40‑254542/2021 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.1.18. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27.02.2024 года № 127-КГ23-18-К4 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.2. Судебная практика Конституционного Суда Российской Федерации.

2.2.1. Определение Конституционного Суда РФ от 14.03.2001 года № 80-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Бухтиярова Александра Ивановича, Бухтиярова Ивана Дмитриевича и Бухтияровой Стеллы Ивановны на нарушение их конституционных прав статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.2.2. По делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201.1, пункта 5 статьи 201.10, абзаца второго пункта 2 статьи 201.15, подпункта 1 пункта 8 статьи 201.15-1, пункта 11 статьи 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой гражданки А.Н. Шалимовой : Пост. Конст. Суда Рос. Федерации от 21 июля 2012 г. № 34-П // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2022. – № 31. – Ст. 5807.

2.2.3. Определение Конституционного Суда РФ от 15.01.2015 года № 6-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рычковой Татьяны Александровны на нарушение ее конституционных прав частью первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3. Судебная практика судов общей юрисдикции Российской Федерации.

2.3.1. Определение Пятого кассационной суда общей юрисдикции от 15.01.2020 года по делу № 88-48/2020 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.2. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27.08.2020 года по делу № 88‑18527/2020 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.3. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 08.07.2021 года № 88-12314/2021 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.4. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19.12.2022 года по делу № 88‑21400/2022 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.5. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 04.05.2023 года № 88-8445/2023 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.6. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.06.2023 года № 88-10725/2023 по делу № 2‑1777/2022 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.7. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 24.08.2023 года № 88‑7883/2023 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.8. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 04.09.2023 № 88-18004/2023 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.9. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13.12.2023 года № 88‑37217/2023 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.10. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.02.2024 года по делу № 88‑1986/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.11. Определение первого кассационного суда общей юрисдикции от 28.02.2024 года № 88-5182/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.12. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 13.03.2024 № 88-6834/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.13. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26.03.2024 года № 88-8946/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.14. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 04.04.2024 года по делу № 88‑6283/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.3.15. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.12.2020 по делу № 33-420855/2020 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.4. Судебная практика арбитражных судов Российской Федерации.

2.4.1. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2016 года № 18АП‑13018/2016 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

2.4.2. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2023 № 09АП-4757/2023 по делу № А40-200357/2022 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

3.Специальная литература.

3.1. Книги.

3.1.1. Банкротство в практике нового Верховного Суда РФ за первый год работы (2014 – 2015): акты и комментарии / Е.Д. Суворов. – М. : Изд-во Статут, 2016. – с.368.

3.1.2. Танага, А.Н. Момент заключения договора в российском гражданском праве: монография. / А.Н. Танага. // Проспект. – 2023. – с.99.

3.2. Статьи.

3.2.1. Аганина, И.В. Правовая природа и существенные условия договора участия в долевом строительстве. / И.В. Аганина. // Образование и право. – 2017. – № 4. – С. 10–15.

3.2.2. Борисова, Л.В. Счет эскроу как механизм защиты прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщика. / Л.В. Борисова. // Право и экономика. – 2020. – № 1. – С. 33–36.

3.2.3. Долгих, Ю.В. Незаконное привлечение денежных средств участников долевого строительства. / Ю.В. Долгих. // Вестник магистратуры. – 2016. – № 11-3 (62). – С. 112–114.

3.2.4. Иванов, А.А. Понятие института долевого строительства коммерческих объектов недвижимости. / А.А. Иванов. // Цивилист. – 2022. – № 1. – С. 1–12.

3.2.5. Ковалева, О.А., Гагал, Е.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве. / О.А. Ковалева, Е.А. Гагал. // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. – 2017. – № 2. – С. 134–138.

3.2.6. Лашманов, О.И. Проблемы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы. / О.И. Лашманов. // Вестник Марийского государственного университета. – 2017. – № 3 (11). – С. 84–87.

3.2.7. Маргарян, М.Г. Правовое регулирование в долевом строительстве РФ. / М.Г. Маргарян. // Международный научный журнал «ВЕСТНИК НАУКИ». – 2020. – № 1 (22). – С. 91–93.

3.2.8. Машин, А.А. Некоторые процессуальные особенности рассмотрения гражданских дел, связанных с участием граждан в долевом строительстве. / А.А. Машин. // Российский судья. – 2021. – № 5. – С. 1–6.

3.2.9. Опекунов, В.А., Аллахвердовна, М.Д. Исследование существующей системы долевого участия в строительстве объектов жилой недвижимости и перспективы её развития. / В.А. Опекунов, М.Д. Аллахвердовна. // Вестник университета. – 2019. – № 12. – С. 126–132.

3.2.10. Сартакова, О.В. Правовое регулирование отношений по участию в долевом строительстве. / О.В. Сартакова. // Вестник магистратуры. – 2015. – № 12 (51). – С. 81–85.

3.2.11. Хамов, А.Ю. Счет эскроу как способ защиты прав участников долевого строительства. / А.Ю. Хамов. // Юрист. – 2019. – № 4. – С. 56–62.

3.2.12. Шарапов, В.В. Юридический комментарий к статье 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». / В.В. Шарапов. // 2020. – С. 1–39.

4. Интернет-ресурсы.

4.1. Каков порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства? // Электронный журнал «Азбука права». – 2024. – С. 1–5. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

4.2. Каковы способы защиты участников долевого строительства? // Электронный журнал «Азбука права». – 2024. – С. 1–8. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

4.3. Обзоры рынка многоквартирного жилищного строительства РФ. Ключевые показатели рынка, детальный анализ строительства в региональном разрезе и по стране в целом [Электронный ресурс] / URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/housing-construction/> (дата обращения : 01.04.2024).

4.4. Сведения, аналитические отчеты Росреестра. Сведения за январь – декабрь 2023 года по показателя «Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве», «Количество договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу» [Электронный ресурс] / URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> (дата обращения : 01.04.2024).

4.5. Письмо ППК «Фонд развития территорий» от 28.04.2022 № 08‑11379‑АЗ «О передаче нежилых помещений» // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>.

1. Сартакова, О.В. Правовое регулирование отношений по участию в долевом строительстве. / О.В. Сартакова. // Вестник магистратуры. – 2015. – № 12 (51). – С. 81. [↑](#footnote-ref-1)
2. Аганина, И.В. Правовая природа и существенные условия договора участия в долевом строительстве. / И.В. Аганина. // Образование и право. – 2017. – № 4. – С. 11. [↑](#footnote-ref-2)
3. Сведения, аналитические отчеты Росреестра. Сведения за январь – декабрь 2023 года по показателя «Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве», «Количество договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу» [Электронный ресурс] / URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> (дата обращения : 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-3)
4. Ковалева, О.А., Гагал, Е.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве. / О.А. Ковалева, Е.А. Гагал. // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. – 2017. – № 2. – С. 137. [↑](#footnote-ref-4)
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушения : федер. закон от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 1 (Часть I). – Ст. 1. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-5)
6. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 40. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-6)
7. То есть не наделёнными специальными правами и гарантиями, предусмотренными для дольщиков законодательством об участии в долевом строительстве. [↑](#footnote-ref-7)
8. Долгих, Ю.В. Незаконное привлечение денежных средств участников долевого строительства. / Ю.В. Долгих. // Вестник магистратуры. – 2016. – № 11-3 (62). – С. 112. [↑](#footnote-ref-8)
9. Обзоры рынка многоквартирного жилищного строительства РФ. Ключевые показатели рынка, детальный анализ строительства в региональном разрезе и по стране в целом [Электронный ресурс] / URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/housing-construction/> (дата обращения : 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-9)
10. Опекунов, В.А., Аллахвердовна, М.Д. Исследование существующей системы долевого участия в строительстве объектов жилой недвижимости и перспективы её развития. / В.А. Опекунов, М.Д. Аллахвердовна. // Вестник университета. – 2019. – № 12. – С. 126–127. [↑](#footnote-ref-10)
11. Иванов, А.А. Понятие института долевого строительства коммерческих объектов недвижимости. / А.А. Иванов. // Цивилист. – 2022. – № 1. – С. 7. [↑](#footnote-ref-11)
12. Лашманов, О.И. Проблемы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы. / О.И. Лашманов. // Вестник Марийского государственного университета. – 2017. – № 3 (11). – С. 85. [↑](#footnote-ref-12)
13. Маргарян, М.Г. Правовое регулирование в долевом строительстве РФ. / М.Г. Маргарян. // Международный научный журнал «ВЕСТНИК НАУКИ». – 2020. – № 1 (22). – С. 91. [↑](#footnote-ref-13)
14. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-14)
15. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 01.07.2018) // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-15)
16. О защите прав потребителей : закон от 7 фев. 1992 г. № 2300-1 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 3. – Ст. 140. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-16)
17. О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей : Пост. Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 // Российская газета. – 2012. – № 156. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51‑ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-18)
19. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.12.2017 года № 18‑КГ17-239 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-19)
20. Машин, А.А. Некоторые процессуальные особенности рассмотрения гражданских дел, связанных с участием граждан в долевом строительстве. / А.А. Машин. // Российский судья. – 2021. – № 5. – С. 3–4. [↑](#footnote-ref-20)
21. Хамов, А.Ю. Счет эскроу как способ защиты прав участников долевого строительства. / А.Ю. Хамов. // Юрист. – 2019. – № 4. – С. 56–62. [↑](#footnote-ref-21)
22. Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Пост. Правительства Рос. Федерации от 18 июня 2018 № 697 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2018. – № 27. – Ст. 4066. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-22)
23. Борисова, Л.В. Счет эскроу как механизм защиты прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщика. / Л.В. Борисова. // Право и экономика. – 2020. – № 1. – С. 33–36. [↑](#footnote-ref-23)
24. Каковы способы защиты участников долевого строительства? // Электронный журнал «Азбука права». – 2024. – С. 1–8. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-24)
25. Танага, А.Н. Момент заключения договора в российском гражданском праве: монография. / А.Н. Танага. // Проспект. – 2023. – С. 6. [↑](#footnote-ref-25)
26. Пункт 16 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2018. – № 9. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-26)
27. Уголовный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 13 июня 1996 г. № 63‑ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 25. – Ст. 2954. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-27)
28. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27.08.2020 года по делу № 88‑18527/2020 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-28)
29. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 24.08.2023 года № 88‑7883/2023 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-29)
30. Определение Пятого кассационной суда общей юрисдикции от 15.01.2020 года по делу № 88-48/2020 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-30)
31. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.06.2023 года № 88-10725/2023 по делу № 2‑1777/2022 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-31)
32. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 15.02.2022 года № 46-КГ21-40-К6 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-32)
33. Пункт 1 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2018. – № 9. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-33)
34. Определение первого кассационного суда общей юрисдикции от 28.02.2024 года № 88-5182/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-34)
35. Шарапов, В.В. Юридический комментарий к статье 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». / В.В. Шарапов. // 2020. – С. 27. [↑](#footnote-ref-35)
36. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19.12.2022 года по делу № 88‑21400/2022 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-36)
37. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 08.07.2021 года № 88-12314/2021 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-37)
38. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 04.05.2023 года № 88-8445/2023 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-38)
39. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2016 года № 18АП‑13018/2016 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-39)
40. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 04.09.2023 № 88-18004/2023 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-40)
41. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26.03.2024 года № 88-8946/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-41)
42. Каков порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства? // Электронный журнал «Азбука права». – 2024. – С. 3. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-42)
43. О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России: указание Банка России от 11 дек. 2015 г. № 3894-У [Электронный ресурс] // Вестник Банка России. – 2015. – № 115. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-43)
44. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27.02.2024 года № 127-КГ23-18-К4 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-44)
45. Пункт 21 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2014. – № 3. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-45)
46. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.05.2019 года № 41-КГ19-12 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-46)
47. Пункт 9 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 года) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2018. – № 9. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-47)
48. Определение Конституционного Суда РФ от 15.01.2015 года № 6-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рычковой Татьяны Александровны на нарушение ее конституционных прав частью первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-48)
49. Определение Конституционного Суда РФ от 14.03.2001 года № 80-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Бухтиярова Александра Ивановича, Бухтиярова Ивана Дмитриевича и Бухтияровой Стеллы Ивановны на нарушение их конституционных прав статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-49)
50. Пункт 25 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2014. – № 3. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-50)
51. Пункт 29 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года) // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2014. – № 3. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-51)
52. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.04.2022 года № 5-КГ21-186-К2 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-52)
53. Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства : Пост. Правительства Рос. Федерации от 29 дек. 2023 г. № 2380 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2024. – № 1 (Часть III). – Ст. 245. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-53)
54. Определение Верховного Суда РФ от 07.07.2023 года № 305-ЭС23-10266 по делу № А40‑254542/2021 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-54)
55. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.10.2018 года № 47‑КГ18‑14 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-55)
56. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.01.2018 года № 11‑КГ17‑29 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-56)
57. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.03.2021 года № 48‑КГ20-21-К7 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-57)
58. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 04.04.2024 года по делу № 88‑6283/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-58)
59. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13.12.2023 года № 88‑37217/2023 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-59)
60. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.01.2018 года № 18‑КГ17-222 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-60)
61. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.02.2024 года по делу № 88‑1986/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-61)
62. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.10.2018 года № 47‑КГ18-14 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-62)
63. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.03.2021 года № 1‑КГ20-12-К3 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-63)
64. Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства : Пост. Правительства Рос. Федерации от 29 дек. 2023 г. № 2380 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2024. – № 1 (Часть III). – Ст. 245. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-64)
65. О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства : Пост. Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 22 июня 2021 г. № 18 // Российская газета. – 2021. – № 144. [↑](#footnote-ref-65)
66. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 13.03.2024 № 88-6834/2024 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-66)
67. О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26 сент. 2002 г. № 127-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 43. – Ст. 4190. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-67)
68. Письмо ППК «Фонд развития территорий» от 28.04.2022 № 08‑11379‑АЗ «О передаче нежилых помещений» // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-68)
69. О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 31 (Часть I). – Ст. 4767. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-69)
70. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 27 июля 2019 г. № 151-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2019. – № 26. – Ст. 3317. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-70)
71. По делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201.1, пункта 5 статьи 201.10, абзаца второго пункта 2 статьи 201.15, подпункта 1 пункта 8 статьи 201.15-1, пункта 11 статьи 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой гражданки А.Н. Шалимовой : Пост. Конст. Суда Рос. Федерации от 21 июля 2012 г. № 34‑П // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2022. – № 31. – Ст. 5807. [↑](#footnote-ref-71)
72. Пункт 1 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2014. – № 3. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-72)
73. Пункт 14 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2014. – № 3. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-73)
74. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.12.2020 по делу № 33-420855/2020 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-74)
75. Пункт 16 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) [Электронный ресурс] // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. – 2014. – № 3. – Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-75)
76. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.02.2015 № 305‑ЭС14-1186 по делу № А40-80775/2013 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-76)
77. Банкротство в практике нового Верховного Суда РФ за первый год работы (2014 – 2015): акты и комментарии / Е.Д. Суворов. – М. : Изд-во Статут, 2016. – С. 76. [↑](#footnote-ref-77)
78. Об утверждении Правил выплаты публично‑правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино‑мест и нежилых помещений : Пост. Правительства Рос. Федерации от 7 окт. 2017 г. № 1233 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 42. – Ст. 6171. – (с изм. и доп. на 01.04.2024). [↑](#footnote-ref-78)
79. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2023 № 09АП-4757/2023 по делу № А40-200357/2022 // Режим доступа: <http://www.online/consultant.ru/>. [↑](#footnote-ref-79)