Похожее изображение

В связи с ненадлежащим исполнением обязательств застройщика (не предоставлением квартиры в установленный договором срок) дольщик (физлицо) имеет право на:

1. Уплату **неустойки (пени)** в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки (ч. 2 ст. 6 214-ФЗ).
2. **Расторжение договора в одностороннем порядке** в случае неисполнения обязательства застройщика по передаче квартиры более 2-х месяцев с возвратом денежных средств в течении 20 дней.
3. Обеспечение исполнение обязательств застройщика за счёт **поручительства банка или страхования** (по выбору застройщика) в случае государственной регистрации первого ДДУ до создания Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства (07.10.2017).

4. **Расторжение договора в судебном порядке** в случаях:

- прекращения или приостановления строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих, что квартира не будет передана дольщику в установленный срок;

- существенного изменения проектной документации объекта, изменение предусмотренной договором площади помещения более чем на 5 %;

- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений объекта;

- в иных установленных ФЗ или договором случаях (ч. 1.1 ст. 9 214-ФЗ)

с возвратом денежных средств в течении 10 дней.

При этом застройщик уплачивает проценты за пользование денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ со дня их внесения по договору и до дня их возврата. Если дольщик не обратился, застройщик обязан внести денежные средства в депозит нотариуса.

Пройти судебные процедуры необходимо до введения процедур банкротства застройщика!

1. Обращение в УГСЖН РС(Я) с предложением о подаче управлением **заявления в суд в защиту прав и законных интересов дольщиков** (это право управления, не обязанность).
2. **Подачу в суд прокурором** в случае если по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам дольщик не может сам обратиться в суд (требуется документальное подтверждение) (ст. 45 ГПК РФ).
3. **Обращение** по истечении 6 месяцев (с указанного в договоре срока передачи квартиры или с даты прекращения, приостановления строительства) **взыскания на находящиеся у дольщиков в залоге** в силу закона:

- принадлежащий застройщику на праве собственности земельный участок или право аренды земельного участка, предоставленного для строительства;

- строящийся объект недвижимости или незавершённое строительство, на не являющиеся объектами долевого строительства помещения объекта, введённого в эксплуатацию.



1. Пропорциональное (размерам требований) распределение средств между дольщиками и иным залогодержателем (кредитором по кредитным обязательствам) от реализации имущества в случае их недостаточности.
2. **Возмещение** в полном объёме **причинённых убытков** сверх неустойки (ст. 10, п. 2 ст. 201.5 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

10. Отнесение к числу пострадавших граждан и **включение в реестр пострадавших** граждан в соответствии с критериями, утверждёнными приказом Минстроя России от 12.08.2016 N 560/пр.

Признание объекта проблемным возлагает на региональные власти необходимость утвердить его «дорожные карты» и ежеквартально предоставлять отчёт в Минстрой России о ходе урегулирования проблемы.

11. На **рассмотрение застройщиком претензии в 10-дневный срок** со дня предъявления (ст. 31 Закона РФ «О защите прав потребителей»)

12. Компенсацию застройщиком **морального вреда,** причинённого дольщику (потребителю) вследствие нарушения застройщиком его прав, предусмотренных законом (ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей»). Это также необходимо сделать до введения процедур банкротства должника!

13. Взыскание, при удовлетворении судом требований дольщика по договору, с застройщика **штрафа** в размере 50 % от суммы, присуждённой судом в пользу потребителя, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований дольщика (потребителя) в ходе претензионного порядка урегулирования спора (с ч. 6, с т. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей») независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

14. Подачу в суд **иска об установлении права собственности на долю** в объекте незавершённого строительства (ст.ст. 130, 218 ГК РФ, ст.ст. 15, 16, 18 ЖК РФ) **или на объект недвижимости** (ст.ст. 130, 218, 702, 729 ГК РФ, ст. 6 214-ФЗ) (такие иски целесообразны, если объект построен, их необходимо предпринять до введения процедур банкротства застройщика!).

15. В**зыскание с бенефициарного владельца** (лица, имеющего возможность определять действия застройщика, в т.ч. давать указания руководителю и члену коллегиальных органов управления застройщика) **солидарно с застройщиком** причинённых по их вине убытков (с 01.07.2018) (ст. 23.2 214-ФЗ).

16. А**льтернативную подсудность** - подачу в суд иска к застройщику (о защите прав потребителя) по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора (п. 7 ст. 29 ГПК РФ).

17. О**свобождение от уплаты государственной пошлины** по искам до 1 млн. рублей, связанным с нарушением прав дольщика (потребителя) по делам, рассматриваемым Верховным Судом РФ в соответствии с гражданским процессуальным законодательством и законодательством об административном судопроизводстве, судами общей юрисдикции, мировыми судьями. Если цена иска превышает уплачивается госпошлина, исчисленная в соответствии с [пдп. 1 п. 1 статьи 333.19](consultantplus://offline/ref=38B0AAB507ADC23937AD12CF3FB737C8841427DCD07086573B0481038BA25ECFBF55893DC7047D3B8BADD0EC74362EE1C7411CAAFB146BL) НК РФ и уменьшенная на сумму госпошлины, подлежащей уплате при цене иска 1 млн. рублей (п. 4 ч. 2 ст. 333.36 РК РФ).

18. Получение в налоговом органе **информации об имуществе должника, включая счета в банках** и других кредитных организациях (список и реквизиты банковских счетов), в течении 7 рабочих дней (ст. 69 ФЗ «Об исполнительном производстве») (к заявлению прилагается нотариально заверенные копии судебного решения и исполнительного листа).

19. **Самостоятельное направление исполнительного листа в банк**, где у застройщика открыт расчётный счёт, с заявлением о взыскании денежных средств с застройщика по решению суда на основании исполнительного документа (с приложением оригинала исполнительного документа, копии судебного решения с отметкой о вступлении в законную силу, копии паспорта) для исполнения в 3-х дневный срок (м.б. продлён до 7) (ч. 1 ст. 8 ФЗ «Об исполнительном производстве») (целесообразно, если застройщик все ещё осуществляет финансово-хозяйственную деятельность).

20. Направление исполнительного листа (оригинала) для **принудительного исполнения в службу судебных приставов** с заявлением о возбуждении исполнительного производства (в свободной форме с указанием всей известной информации о застройщике: банковские счета, имущество, дебиторы, контакты учредителей, директоров, бухгалтеров и т.д.) по местонахождению застройщика или его имущества с ходатайством о принятии обеспечительных мер (в виде ограничения расходных операций по кассе, наложения ареста на имущество должника и запрета отчуждения, запрет регистрационных действий, арест дебиторской задолженности и т.д.), которое должно быть рассмотрено в течении 1 дня с даты поступления (ст.ст. 2, 30, ч. 2 ст. 80 ФЗ «Об исполнительном производстве») (целесообразно, если застройщик не имеет средств на счетах). По общему правилу заявление подлежит исполнению в 2-х месячный срок со дня возбуждения исполнительного производства.

21. Периодическое **ознакомление с материалами исполнительного производства** (ст. 50 ФЗ «Об исполнительном производстве»), т.е. осуществление контроля за работой судебного пристава-исполнителя (проверять наличие запросов в налоговый орган и банки по выявлению банковских счетов застройщика и денежных средств на них, запросов по розыску имущества, его описи, наложению ареста без права пользования, запрета регистрационных действий, запросов баланса должника с расшифровкой по строке «дебиторская задолженность» и подтверждающих её документов, проверки банка исполнительных производств, электронной карты арбитражных дел для выявления задолженности дебиторов с целью ареста средств, поступивших на депозит ССП, выявление сдачи имущества в аренду, ареста арендных платежей, отслеживание по выписке с банковского счёта оплаты от контрагентов, запроса у интернет-провайдера сведений об адресе, по которому должник подключён к интернету, выезд по этому адресу с целью ареста имущества и т.д. (ст. 76 ФЗ «Об исполнительном производстве», Методических рекомендаций по использованию сети Интернет в целях поиска информации о должниках их имущества, утв. ФССП России от 30.11.2010 № 02-7)

22. Обращение с **жалобой на постановление судебных приставов**, его действия (бездействие) в течение 10 дней со дня их совершения или установления факта его бездействия либо отказа в отводе в адрес вышестоящего должностного лица или суда. Также вправе обратиться в прокуратуру.

23. Заявление в рамках уголовного дела гражданского иска о возмещении имущественного и морального вреда с освобождением от уплаты государственной пошлины (ст. 44 УПК РФ)

24. Меры со стороны следователя, дознавателя по установлению имущества подозреваемого, обвиняемого либо лиц, которые несут ответственность за причинённый ими вред, стоимость которого обеспечивает возмещение причинённого вреда, на наложение по ходатайству следователя судом ареста (запрет распоряжаться или пользоваться) на данное имущество (ст. 115, 160.1 УПК РФ)

25. **Направление заявления в арбитражный суд** о признании должника банкротом (если обязательства не исполнены им в течение 3 месяцев с даты, требования к застройщику составляют не менее 300 тыс. и подтверждены вступившим в законную силу решением суда (ст. 3, 6, 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

26. **Включение требований к застройщику** (о возврате денежных средств, передаче квартиры и др.) **в реестр требований кредиторов** (ст. 201.7)».

27. **Участвовать в собраниях кредиторов** и обладать числом голосов исходя из цены договора, размера убытков и пропорционально сумме всей денежной задолженности.

28. **Обжалование действий арбитражного управляющего** в управление Росреестра, СРО, прокуратуру, суд.

29. У**довлетворение требований в третьей очереди кредиторов** (ст. 201.9)

30. Включение в региональный реестр пострадавших участников строительства при соблюдении условий по ст. 3 Закона РС(Я) "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших в результате неисполнения застройщиками своих обязательств" ([денежная выплата пострадавшему, содействие застройщику достраивающему проблемный объект или субсидии созданному пострадавшими ЖСК).](consultantplus://offline/ref=EB4E654F43C84B9602FA76CD5FD1A6CB03C289DA368552EB4B66EE2C0D71218670337D9DEADA7DA1653F4F74BF6D17AF8D1172B1DC83BD809D04CEIEj1J)

Прокуратура Республики Саха (Якутия), 677000, г. Якутск, пр. Ленина, 48, <http://proksakha.ru/>, е-mail:[resp\_prok*@*sakha.ru](mailto:resp_prok@sakha.ru)

|  |  |
| --- | --- |
|  | C:\Users\Кулаковская\Desktop\Documents\Картинки\Инвалиды\Герб.jpg  ***Прокуратура Республики Саха (Якутия)***  **Защита прав участников долевого строительства** |
| ÐÐ¾ÑÐ¾Ð¶ÐµÐµ Ð¸Ð·Ð¾Ð±ÑÐ°Ð¶ÐµÐ½Ð¸Ðµ | |

**Якутск, 2018 год**