Похожее изображение

Привлечение денежных средств граждан для долевого участия в строительстве допускается только:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) жилищно-строительными кооперативами (ранее ЖСК и ЖНК).

**Привлечение денежных средств граждан для строительства в иных формах запрещается!**

При этом, **сделка, совершенная в нарушение указанных требований, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина!**

Застройщики, нарушающие данное требование несут ответственность в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=62F0451430C388B5D9D71F964BD97FC606DB1685DC742ED39E112D8C9B65461ADBED30C79FA8B0D9063DD09B611C7B393472ED2FE7q5CDL) Российской Федерации.

Передача гражданам прав путём уступки требования по договорам, которые связаны с инвестиционной деятельностью по строительству многоквартирных домов, не допускается!

**Действие Федерального закона «О долевом участии в строительстве МКД и иных объектов недвижимости» не распространяется** на отношения, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству МКД и не основанные на договоре участия в долевом строительстве! Указанные отношения регулируются **Гражданским** [**кодексом**](consultantplus://offline/ref=62F0451430C388B5D9D71F964BD97FC607D31081D4732ED39E112D8C9B65461AC9ED68CE9DA2A58C5567879661q1C6L) **Российской Федерации** и [**законодательством**](consultantplus://offline/ref=62F0451430C388B5D9D71F964BD97FC607D81587DC702ED39E112D8C9B65461AC9ED68CE9DA2A58C5567879661q1C6L) **Российской Федерации об инвестиционной деятельности.**

(ст. 1 Федерального закона «О долевом участии в строительстве МКД и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 № 214-ФЗ)

Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, свободы договора, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их **судебной защиты** (ст. 1 ГК РФ).

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с [обычаями](consultantplus://offline/ref=692740A4421D85E6480FAF2D7D5ECDE63D66FA06474F106D6083766601599A9A18A079F692BDF6747213F97E6D8AF17A3FCFE393D1E3EB63LDJ4M) или иными обычно предъявляемыми требованиями (ст. 309 ГК РФ).

На основании [п. 1 ст. 308.3](consultantplus://offline/ref=F0A4C79A67ED97633B94F851180DFBA0067FE6B52D846DDE7891B3FE8D622CADD7E62213F0F6A06CA140F05EBCBC6E8EC9C330609C6AEBZEwFL) ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения ([ст. 304](consultantplus://offline/ref=F0A4C79A67ED97633B94F851180DFBA0067FE6B52D846DDE7891B3FE8D622CADD7E62213F0F2A56AAB1FF54BADE4628DD5DC337C8068EAE6ZCwAL) ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя **-**  **судебная неустойка** (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7).

Должник обязан возместить кредитору **убытки**, причинённые неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Убытки определяются в соответствии с правилами ст. 15 ГК РФ.



Если за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства установлена **неустойка**, то убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой (ст.394 ГК РФ).

В случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате **проценты на сумму долга.** Размер процентов определяется [ключевой ставкой](consultantplus://offline/ref=02FC495AE68EF10EDBA7EA92B075BA73DB8096F334B1197D56D691B0D7AFF1FE975A44E3B044725389CF7AE0827D5039BBB801399EDB8DZ0IEM) Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если [иной](consultantplus://offline/ref=02FC495AE68EF10EDBA7EA92B075BA73D88390F23EBA44775E8F9DB2D0A0AEE9901348E2B045765081907FF593255C3AA7A7022582D98C07Z0I9M) размер процентов не установлен законом или договором

Если убытки, причинённые кредитору неправомерным пользованием его денежными средствами, превышают сумму указанных выше процентов, он вправе требовать от должника возмещения убытков в части, превышающей эту сумму.

В случае, когда соглашением сторон предусмотрена неустойка за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства, предусмотренные настоящей статьей проценты не подлежат взысканию, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 395 ГК РФ).

Уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают должника от **исполнения обязательства в натуре**, если иное не предусмотрено законом или договором. Возмещение убытков в случае неисполнения обязательства и уплата неустойки за его неисполнение освобождают должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 396 ГК РФ)**.**

**Таким образом, лица заключившие в целях приобретения строящегося жилья договоры, отличные от договоров долевого участия в строительстве, и не получившие жилье в установленный договором срок, могут по своему выбору:**

**А) требовать исполнения заключённого договора, в т.ч. в судебном порядке;**

**Б) признать договор недействительным в судебном порядке и потребовать возврата денежных средств и уплаты санкций, предусмотренных договором и законом.**

Участник вправе подать в суд **иск об установлении права собственности на долю** в объекте незавершённого строительства (ст.ст. 130, 218 ГК РФ, ст.ст. 15, 16, 18 ЖК РФ, ст. 22 ГПК РФ) **или на объект недвижимости** (ст.ст. 130, 218, 702, 729 ГК РФ) (Такие иски целесообразны, если объект построен. Их необходимо направлять не затягивая, чтобы судебное разбирательство прошло до введения процедур банкротства застройщика!).

Вступивший в законную силу судебный акт является основанием для государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации права участника строительства на жилое помещение (п. 5 ч. 2 ст. 14 Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости»).

Либо участник вправе подать **иск о признании договора недействительным в судебном порядке, возврате денежных средств и уплате санкций, предусмотренных договором и законом** (ст. 168 ГК РФ, ст. 22 ГПК РФ).

Исполнение таких судебных решений осуществляется в порядке, предусмотренном ФЗ «Об исполнительном производстве».

Взыскатель, в частности, имеет право на:

- 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);

- **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») (Это целесообразно, если застройщик все ещё осуществляет финансово-хозяйственную деятельность!);

- 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»). По общему правилу заявление подлежит исполнению в 2-х месячный срок со дня возбуждения исполнительного производства (Это целесообразно, если застройщик не имеет средств на счетах).

- 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);

- 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 суд; также жалоба моет быть направлена прокурору;

- заявление **в рамках уголовного дела** (если оно возбуждено) **гражданского иска** о возмещении имущественного и морального вреда (освобождён от уплаты государственной пошлины) (ст. 44 УПК РФ);

- меры со стороны следователя, дознавателя по установлению имущества обвиняемого, стоимость которого обеспечивает возмещение причинённого вреда, по подаче ходатайства в суд об **аресте данного имущества** (ст. 115, 160.1 УПК РФ).

В случае недостаточности средств и имущества должника для удовлетворения требований кредиторов права пострадавших участников строительства реализуются в рамках процедур банкротства соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Дольщик (кредитор), в частности, имеет право на:

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

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

- у**частие в собраниях кредиторов** с числом голосов исходя из цены договора, размера убытков и пропорционально сумме всей денежной задолженности;

- о**бжалование действий арбитражного управляющего** в Управление Росреестра, СРО, прокуратуру, суд;

- **удовлетворение требований** за счёт оставшегося имущества **в четвертой очереди кредиторов** после оплаты текущих платежей, обязательств по возмещений вреда здоровью и оплате труда (ст. 201.9);

- **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)***  **Механизмы защиты прав лиц, инвестировавших денежных средства в строительство жилья без договора долевого участия в строительстве** |
| ÐÐ°ÑÑÐ¸Ð½ÐºÐ¸ Ð¿Ð¾ Ð·Ð°Ð¿ÑÐ¾ÑÑ ÐÐ½Ð²ÐµÑÑÐ¸ÑÐ¸Ð¸ - ÑÑÐ¾ ÑÐ¸ÑÐº | |

**Якутск, 2018 год**