

# **Люблинская межрайонная прокуратура разъясняет способы защиты прав граждан-участников долевого строительства**

16.08.2021

Действующим законодательством предусмотрено несколько механизмов защиты прав граждан, которые столкнулись с нарушением их прав как участников долевого строительства, среди них: признания права собственности на объект долевого строительства, признания сделки недействительной, возмещения убытков, взыскания неустойки и т.д.

## **1. Признание права собственности на объект долевого строительства**

Если застройщик задерживает ввод дома в эксплуатацию без получения на это необходимого разрешения, дольщик вправе, в зависимости от степени готовности дома, фактической передачи ему объекта долевого строительства и иных обстоятельств, заявить в суде требования о признании в судебном порядке права собственности на объект незавершенного строительства или права на долю в праве общей долевой собственности.

## **2. Признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности**

Если денежные средства привлекались лицом, не имеющим на это права или с нарушением установленного порядка их привлечения, то по требованию дольщика сделка может быть признана недействительной. Дольщик может потребовать возврат своих денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных процентов и возмещения сверх суммы указанных процентов причиненных убытков.

## **3. Возмещение убытков**

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

## **4. Взыскание неустойки (пеней)**

Застройщик должен уплатить дольщику неустойку (пени) в следующих случаях:

- 1)если нарушил предусмотренные договором сроки передачи дольщику объекта строительства.
- 2)если нарушил согласованный с дольщиком срок устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока.

## **5. Компенсация морального вреда**

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

## **6. Взыскание штрафа**

При удовлетворении судом требований участника долевого строительства, заключившего ДДУ для нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, в том числе в случае расторжения ДДУ в связи с односторонним отказом участника долевого строительства от его исполнения в предусмотренных случаях, суд взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику

## **7. Прекращение правоотношений**

Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения ДДУ в следующих случаях:

- 1)если застройщик существенно нарушил требования к качеству объекта строительства или не устранил недостатки в строительстве в установленный участником долевого строительства разумный срок;
- 2)срок передачи объекта долевого строительства нарушен более чем на два месяца.

## **8. Защита прав дольщиков при банкротстве застройщика, наличии обеспечения или обращении в Фонд защиты граждан**

В случае банкротства застройщика дольщики, а также граждане, вступившие в иные правоотношения, связанные со строительством жилья вправе в зависимости от ситуации предъявить свои законные требования конкурсному управляющему в рамках дела о банкротстве

## **9. Финансирование строительства Фондом субъекта РФ**

В целях урегулирования обязательств застройщика, признанного банкротом, нормативным правовым актом субъекта РФ может быть создан Фонд субъекта РФ, который обладает полномочиями по принятию решения о финансировании мероприятий по завершению строительства многоквартирного дома.

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

Если для строительства многоквартирных домов застройщик привлекает денежные средства граждан с использованием счетов эскроу в уполномоченных банках, то на этих счетах средства дольщиков для оплаты по ДДУ блокируются и перечисляются застройщику только после исполнения им своих обязательств по договору. Таким образом, при расторжении, прекращении или одностороннем отказе одной из сторон от договора, дольщик защищен от растраты средств застройщиком, так как внесенные на счет эскроу денежные средства возвращаются дольщику и (или) банку, предоставившему кредит на оплату цены договора.

---

Адрес страницы: <http://lublino.mos.ru/directions-of-activities/information-of-the-prosecutor-s-office/detail/10180587.html>

---

[Управа района Люблино города Москвы](#)