

## ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### PROBLEM ASPECTS OF LEGAL PROTECTION OF INTERESTS OF PARTICIPANTS OF THE CONTRACT OF PARTICIPATION IN CONSTRUCTION

**A. Gudkov  
A. Krasilschikov  
V. Mishchenko**

*Summary.* The article examines the current problems encountered in the process of implementing equity participation in construction on the basis of an agreement. The attention is focused on the fact that developers often try to avoid legal liability for delay in transferring an object to an interest-holder, for deficiencies that have not been eliminated during construction and in other cases. It reveals aspects of the implementation by shareholders of their rights, as well as ways to protect their legitimate interests in relation to unscrupulous developers.

*Keywords:* equity agreement, equity holder, developer, real estate, delay, penalty.

**Гудков Анатолий Иванович**  
К.ю.н., доцент, ВЮИ ФСИИ России  
gudkovaniv@yandex.ru

**Красильщиков Анатолий Владимирович**  
К.ю.н., доцент, ВЮИ ФСИИ России  
krasilschikov@inbox.ru

**Мищенко Вячеслав Иванович**  
К.ф.н., доцент, ВЮИ ФСИИ России  
vyacheslav-mischenko@mail.ru

*Аннотация.* В статье исследованы актуальные проблемы, встречающиеся в процессе осуществления долевого участия в строительстве на основании договора. Акцентируется внимание на том, что застройщики зачастую пытаются избежать юридической ответственности за просрочку передачи объекта дольщику, за не устраненные недостатки при строительстве и в других случаях. Раскрываются аспекты реализации дольщиками своих прав, а также способы защиты их законных интересов в отношении недобросовестных застройщиков.

*Ключевые слова:* договор долевого участия, дольщик, застройщик, недвижимость, просрочка, неустойка.

**С**троительство многоквартирных домов и жилых коттеджей — одна из перспективных отраслей, в которую инвестируются средства граждан и юридических лиц. Вместе с тем практика показывает, что застройщик далеко не всегда выполняет свои обязательства вовремя, в связи с чем возникает резонный вопрос у дольщика, как ему отстаивать свои права, будет ли неустойка мерой защиты заказчика и будет ли она стимулирующим фактором для застройщика?

К сожалению, опыт последних лет показывает, что экономика может давать сбои, и инвестиционный рынок постоянно терпит убытки. Застройщики, как правило, зависимы от колебаний рынка и не всегда по объективным причинам задерживают передачу квартир заказчикам, заключившими с ними ДДУ — договор долевого участия на строительство жилья [14].

Вместе с тем, при просрочке выполнения обязательств у застройщика возникает обязательство по вы-

плате неустойки. При этом факт несоблюдения сроков строительства — главная причина для предъявления дольщиком претензий по взысканию неустойки и убытков с застройщика.

ФЗ-214 предусмотрены некоторые гарантии с целью защиты прав инвесторов строительства, которые вложили средства в перспективное жилье. В частности, в случае нарушения сроков передачи квартир по ДДУ застройщик обязан выплатить инвестору неустойку согласно ст. 6 названного Закона [14].

В стандартных договорах долевого участия в строительстве предусмотрен раздел, предполагающий наступление ответственности застройщика в случае нарушения им принятых по договору обязательств. Как правило, застройщик платит неустойку, если:

- ◆ Срок передачи объекта строительства истек;
- ◆ Недостатки в строительстве не устранены в установленный срок;

- ◆ Застройщик не возвратил денежные средства по требованию дольщика в связи с невыполнением обязательств.

Размер неустойки регулируется договором, и в случае отсутствия в нем фиксированного размера, дольщик имеет право требовать выплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ в соответствии с ФЗ-214. При этом размер ставки устанавливается на день неисполнения обязательства [6].

Для расчета суммы неустойки необходимо умножить сумму неисполненных обязательств на ставку и количество дней просрочки. Но при этом следует учитывать субъект по договору, например, гражданин-дольщиком взыскивает двойную неустойку.

Начало требований по ДДУ взаимосвязано с правом дольщика предъявить претензию. В свою очередь, застройщик обязан рассмотреть требования не позднее 30 дней и уведомить дольщика о результатах: согласие выплатить неустойку и выполнить иные требования дольщика либо предоставить письменный отказ.

В случае получения отказа в удовлетворении претензии, независимо от формы отказа, дольщик вправе прибегнуть к судебной защите нарушенных прав, подав иск в суд по месту нахождения объекта строительства.

Размер неустойки по ДДУ составляет 1/150 ставки рефинансирования ЦБ за все дни просрочки передачи объекта. Например, при стоимости квартиры в 4 млн. рублей, рассчитанная по формуле неустойка, составит сумму 3 899 руб. в день. Если период задолженности составляет 1 месяц (31 день), то застройщик заплатит заказчику неустойку, согласно формуле расчета, в сумме 59 933 руб.

Кроме того, если дольщик — физическое лицо, то при нарушении сроков строительства он имеет право взыскать штрафную неустойку по Закону

«О защите прав потребителей» в размере 3% от суммы выполнения работ за каждый день просрочки обязательства.

Однако, не стоит ожидать, что взыскание с застройщика неустойки ДДУ произойдет автоматически. Чтобы реально привлечь исполнителя к ответственности за невыполнение обязательств по ДДУ, необходимо обратиться в суд и обеспечить реальную правовую защиту.

Как и в любом законе, ФЗ-214 содержит массу «подводных камней», а сам договор ДДУ может иметь положения, способствующие застройщику уйти от прямой

ответственности перед инвестором. Как правило, обстоятельствами, обоснованно препятствующими исполнению обязательств в срок, выступают: изменение рыночных условий, изменение цен на продукцию и множество других «условий» могут быть вписаны в ДДУ, которые неосмотрительно подписаны Заказчиком.

В этом случае важно привлечь опытных юристов, которые проведут правовую экспертизу ДДУ и выявят положения, которые являются сомнительными относительно их легитимности, а также заявят о признании таких условий недействительными в силу противоречия их действующему законодательству [8]. При хорошей правовой защите неустойку по ДДУ застройщику придется заплатить добровольно, чтобы избежать более серьезных последствий, таких, например, как потеря инвестиционной привлекательности.

Основными случаями нарушения условий ДДУ являются:

- ◆ Нарушение сроков сдачи готовности квартиры (иной недвижимости);
- ◆ Изменение застройщиком сроков сдачи объекта путем навязывания подписания нового соглашения;
- ◆ Сдача строительного объекта с нарушением существенных условий по договору;
- ◆ Наличие явных недостатков в построенной недвижимости;
- ◆ Отказ застройщика устранить недостатки по требованию дольщика в установленный срок;
- ◆ Недостаточное устранение недостатков в работе или неопределенный срок устранения со стороны Застройщика [11].

Порядок взыскания неустойки по ДДУ имеет отличительные особенности. В частности, чтобы застройщик выполнил условия ДДУ относительно качества строительства и устранил недостатки, необходимо направить в его адрес письменную претензию и указать стоимость причиненных убытков в связи с невыполнением условий договора. При этом необходимо указать срок для устранения недостатков и стоимость санкций (пени, штраф по ДДУ), если предписания не будут выполнены им своевременно.

Если сроки устранения недостатков работе не будут соблюдены застройщиком или он нарушит сроки обязательства, дольщик вправе направить новое письменное требование о компенсации при взыскании неустойки по ДДУ и возмещении причиненных убытков, в котором необходимо указать срок для их удовлетворения.

Существует судебный и внесудебный порядок взыскания неустойки. При судебном порядке искивые материа-

лы по ДДУ подаются согласно ФЗ –214 в судебный орган по месту заключения договора. При этом ранее направленные и неудовлетворенные письменные претензии к исполнителю работ по договору будут основанием для обращения в суд, а сумма исковых требований считается с учетом дней просрочки на день подачи иска в суд.

Так как требование о взыскании с ответчика неустойки является дополнительным, то основным требованием будет являться устранение длящегося нарушения (передача квартиры и удовлетворение убытков). Кроме того, стоимость судебных расходов на оплату юридических услуг и оплату эксперта будет погашена за счет ответчика, поэтому фактически заказчик не понесет дополнительных расходов.

Основания для расторжения дольщиком договора долевого участия в строительстве (ДДУ) также имеют свои особенности. Взаимоотношения между дольщиком строительства и застройщиком регулируются договором о долевом участии в строительстве и ФЗ-214. При нарушении компанией-застройщиком принятых обязательств по ДДУ участник вправе заявить в одностороннем порядке о расторжении договора в соответствии со статьей 9 указанного Закона [13].

При этом существуют законные случаи отказа дольщика от исполнения ДДУ:

1. Если застройщик просрочил передачу объекта дольщику на срок более двух месяцев.
2. Если застройщик построил объект: а) с нарушением правил и строительных норм; б) и не выполнил условия, оговоренные в ДДУ; в) с недостатками, которые препятствуют его нормальной эксплуатации.

При этом основанием для фиксации нарушения является тот факт, что исполнитель по договору не выполнил требования дольщика по устранению этих недостатков, а именно:

- ◆ Бесплатно не исправил недостатки строительства по ДДУ в указанный срок;
- ◆ Не сократил стоимость (цену) договора;
- ◆ Не возместил расходы, понесенные им на устранение недостатков строительства по ДДУ.

Дольщик также вправе отказаться выполнять условия ДДУ:

- ◆ если качество построенного объекта имеет существенные недостатки, а именно: жилье не соответствует строительным нормам, что существенно ухудшает качество квартиры;
- ◆ Если застройщик допустил нарушение принятых обязанностей, при которых наступает право дольщика отказаться от исполнения ДДУ;

- ◆ Возникли другие условия, установленные законодательством или договором.

При этом дольщик, права которого нарушены, вправе обратиться с иском в суд по месту нахождения строительства с требованием расторгнуть ДДУ по основаниям, указанным в законе.

Основаниями для расторжения ДДУ также являются:

1. Если исполнитель безосновательно приостановил либо прекратил начатое строительство по ДДУ, и такая приостановка (прекращение) свидетельствует о том, что объект не будет вовремя передан Дольщику, будут нарушены сроки сдачи объекта, установленные в ДДУ.
2. Если Застройщик изменил целевое назначение объекта, который должен быть в общем пользовании, либо изменил целевое назначение нежилого помещения, которое является частью строительства по ДДУ.
3. Если в период стройки Застройщик значительно изменил проект (план) объекта строительства по ДДУ, или же изменил (увеличил, уменьшил) площадь помещения более, чем на 5% от первоначальной, указанной в проекте, действовавшем на момент подписания ДДУ.
4. Если наступили обстоятельства, которые позволяют Дольщику обратиться в суд о расторжении договора в случаях, установленных законом или ДДУ.

Стоит отметить, что, если Застройщик добросовестно выполняет условия по ДДУ и не нарушает установленных сроков или иных договорных условий, которые влекут негативные последствия для него в силу ФЗ-214, то Дольщик не имеет право прекратить в одностороннем порядке действие ДДУ или отказаться от него.

Дольщик, имеющий все правовые основания и причины для отказа от ДДУ, вправе направить по юридическому адресу компании-застройщика письмо о расторжении ДДУ с указанием причин. Письмо-отказ отправляется заказной корреспонденцией с описью вложения. Согласно закону, договор ДДУ считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе Дольщика с момента отправки Дольщиком письма об отказе от исполнения ДДУ.

Стоит отметить, что ФЗ-214 не предусматривает другой формы уведомления Застройщика об одностороннем расторжении ДДУ дольщиком, кроме вышеописанного порядка.

Порядок расторжения договора ДДУ в суде имеет свои особенности. В первую очередь закон обязыва-

ет дольщика направить претензию в адрес компании, если застройщик нарушает ДДУ, в которой потребовать устранить нарушение в конкретный срок. Письменная претензия должна содержать ссылку на статьи договора ДДУ, закон и содержать конкретные требования дольщика. О расторжении договора дольщик обязан уведомить Застройщика письменно. При этом инициатор должен обосновать причину расторжения и назначить условный срок досрочного прекращения договора, если такой срок не предусмотрен самим договором [8].

В течение 30 календарных дней, если иное не предусмотрено договором, застройщик обязан предоставить ответ-согласие или возражение по расторжению договора. В случае обоюдного согласия стороны обозначают конкретную дату расторжения ДДУ. При этом компания возвращает дольщику ранее уплаченные средства за доленое участие в строительстве, если договор расторгается по вине первого, а также удовлетворяет иные требования долевого участника добровольно.

Однако, при одностороннем расторжении ДДУ необходимо учитывать некоторые важные моменты:

1. Заявление о расторжении ДДУ направляется письменно на юридический адрес компании-застройщика и не передается его представителю на словах или иным путем.
2. Нельзя уведомить о расторжении договора ДДУ по электронной почте застройщика, даже, если она указана в договоре как официальная.
3. При расторжении договора ДДУ по обоюдному согласию сторон экономится время и деньги обеих сторон.
4. Все переговоры с компанией-застройщиком должен вести опытный специалист, обладающей достаточной юридической практикой.
5. Дольщик не должен подписывать какие-либо соглашения по изменению условий договора ДДУ без юридической консультации.

6. Прекращение договора ДДУ можно провести в течение 30 дней, если компания виновата в задержке сроков строительства.
7. Неустойка по ДДУ взыскивается сверх убытков, и ее размер не может быть изменен условиями договора.
8. Соглашение сторон по ДДУ о невозможности досрочного расторжения договора по инициативе дольщика недействительно.

В некоторых случаях вину застройщика необходимо доказать. Для этого истцом направляются запросы с целью получения информации

у официальных лиц и привлечения виновного застройщика к ответственности на законных основаниях. В свою очередь, неоспоримые доказательства, представленные в суде, помогут выиграть дело и произвести любые взыскания с застройщика при расторжении ДДУ, в частности, получить:

- ◆ Компенсацию при расторжении договора ДДУ;
- ◆ Неустойку за каждый день просрочки;
- ◆ Проценты за пользования денежными средствами с застройщика при расторжении ДДУ;
- ◆ Штраф при расторжении договора ДДУ;
- ◆ Компенсацию морального вреда при расторжении ДДУ;
- ◆ Судебные расходы.

Стоит отметить, что, если дольщик в связи с нарушениями договора направил застройщику отказ от исполнения ДДУ, то согласно Закону, последний обязан вернуть дольщику все денежные средства, уплаченные дольщиком за все время действия ДДУ в срок, не позднее 10 рабочих дней со дня расторжения ДДУ [16]. При этом дольщик должен обратиться к застройщику за получением суммы возвратных средств. Если дольщик этого не сделает, то застройщик обязан на следующий день после окончания указанного срока перечислить всю сумму на депозит нотариуса и уведомить об этом дольщика.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Часть 1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N188-ФЗ (ред. от 26.07.2019, с изм. от 10.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.07.2019) // URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/).
3. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N214-ФЗ (последняя редакция) // URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/).
4. Закон РФ от 07.02.1992 N2300-1 (ред. от 18.03.2019) «О защите прав потребителей» // URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_305/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/).
5. Балахонцева О. А. Правовая природа договора участия в долевом строительстве // Вестник гуманитарного образования ВятГГУ. — 2016.
6. Курова Н.Н., Тараканов П. В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Научные Ведомости БГУ. — 2016. — № 10 (231). — С. 120–125.
7. Петрухин М. В. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве // Журнал российского права. — 2010. — № 3. — С. 138-139.

8. Вагина О. С. Некоторые особенности субъективного состава правоотношений в сфере участия в долевом строительстве // Вестник Пермского университета. — 2011. № 1. — С. 82–87.
9. Шайдуллин Р. Р. Договор долевого участия в строительстве жилья: понятие и признаки. — Журнал «современное право». — 2015 // Электронный источник: <http://naukarus.com/dogovor-dolevogo-uchastiya-v-stroitelstve-zhilya-ponyatie-i-priznaki>.
10. Багамаева А. М. Участник долевого строительства — сторона договора участия в долевом строительстве. Журнал «Закон и право». — 2012.
11. Титов Ф. Ю. Соотношение объекта долевого строительства и объекта незавершенного строительства: сравнительно-правовой аспект. — Право и государство: теория и практика. — 2010.
12. Титова Е. П. Существенные условия договора участия в долевом строительстве. — Евразийский юридический журнал. — 2014.
13. Матюшина В. А. Проблема реализации прав участников долевого строительства в Российской Федерации. — Актуальные проблемы современной науки. — 2014.
14. Чумакова О. В. Договор долевого участия как средство инвестирования в жилищное строительство. — Экономика и предпринимательство. — 2015.
15. Гребенюк О. Б. Правотворческая деятельность прокуратуры в целях защиты прав обманутых дольщиков. — Современное право. — 2013.
16. Титова Е. П., Рудман М. Н. Обеспечение исполнения обязательств в договорах участия в долевом строительстве. — Евразийская адвокатура. — 2015.

© Гудков Анатолий Иванович ( [gudkovaniv@yandex.ru](mailto:gudkovaniv@yandex.ru) ),

Красильщиков Анатолий Владимирович ( [krasilschikov@inbox.ru](mailto:krasilschikov@inbox.ru) ), Мищенко Вячеслав Иванович ( [vyacheslav-mischenko@mail.ru](mailto:vyacheslav-mischenko@mail.ru) ).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»



ВЮИ ФСИН России