

**Прокуратура Иркутской области**  
**Прокуратура Октябрьского района г. Иркутска**



Меры компенсационного характера, направленные на восстановление  
финансового положения обманутых дольщиков.

1. Компенсация морального вреда.

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» нарушение прав дольщика является основанием для взыскания компенсации морального вреда.

2. Возмещением понесенных убытков.

Так, в соответствии п. 1 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», ч. 3 ст. 3, ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» убытки подлежат возмещению сверх неустоек и штрафов, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве и договорах долевого участия (далее – ДДУ).

К убыткам могут быть отнесены проценты, уплаченные дольщиком по кредитному договору за период неправомерного удержания застройщиком денежных средств, подлежащих возврату в связи с расторжением ДДУ, оплаченного за счет кредитных средств, а также разница между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой объекта долевого строительства (так называемые абстрактные убытки).

3. Взыскании неустойки (пеней)

В силу ч. 2 ст. 6, ч. 8 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик должен уплатить дольщику неустойку (пени) в случае:

1) если нарушил предусмотренные договором сроки передачи дольщику объекта строительства.

Размер неустойки (пеней) в общем случае составляет двойную величину 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки;

2) если нарушил согласованный с дольщиком срок устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока.

Размер неустойки (пеней) составляет 1% от стоимости расходов на устранение такого недостатка (дефекта) либо от стоимости жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, если выявленные недостатки (дефекты) могут служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания.

#### 4. Взыскание штрафа.

С учетом положений ч. 9 ст. 4, ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в случае удовлетворения 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, дольщик вправе обратиться в суд за взысканием с застройщика штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику.

#### 5. Восстановление прав дольщиков при банкротстве застройщика.

В соответствии с ч. 4.1-1 ст. 13, ч. 3.15 ст. 13.1, ч. 16 ст. 25 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», п.п. 2, 3 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233, а также с учетом информационного письма Банка России от 10.12.2019 № ИН-015-53/90 в случае, если застройщик признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, дольщик может обратиться в Фонд развития территорий (далее - Фонд) за выплатой возмещения. Выплата возмещения осуществляется также в случае принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан, то есть об изменении ранее принятого решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства на решение о выплате возмещения.

При этом не допускается требование указанного возмещения в случае получения участником долевого строительства страховой выплаты от страховщика, застраховавшего ответственность застройщика, либо выплаты от банка, выдавшего поручительство.

Следует отметить, что в силу ч. 1 ст. 13, ч. 3.16 ст. 13.1 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», п. 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233, выплата возмещения гражданам - участникам строительства на основании решения Фонда о финансировании мероприятий по выплате возмещения осуществляется до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.

За выплатой возмещения на основании решения Фонда об изменении способа восстановления прав граждан можно обратиться не позднее трех лет со дня размещения на сайте Фонда информации о принятии указанного решения.

Согласно ч. 2, 2.1 ст. 13, ч. 3.16 ст. 13.1 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» возмещение выплачивается в размере рыночной стоимости жилого помещения, определенной на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения о выплате возмещения (решения об изменении способа восстановления прав граждан), но не менее уплаченной цены договора.

### **Важно!**

В соответствии со ст. 201.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным настоящим пунктом, прекращается.

Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр требований участников строительства конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной органом, осуществляющим государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в единой информационной системе жилищного строительства. При наличии у застройщика документов, подтверждающих факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по таким договорам, конкурсный управляющий вносит в реестр требований участников строительства сведения о размере требования участника строительства.

Конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства.

При этом участник строительства вправе предъявить свое требование, возникшее из договора участия в долевом строительстве, или уточнить размер своего требования к застройщику, предъявив конкурсному управляющему соответствующие документы.

Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Требования участников строительства включаются в реестр требований участников строительства при предъявлении указанных требований не позднее сорока пяти дней со дня получения уведомления конкурсного управляющего, независимо от даты закрытия такого реестра.

Указанное уведомление конкурсного управляющего считается полученным по истечении пятнадцати дней со дня его опубликования.

В случае пропуска указанного срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Таким образом, непринятие гражданами в установленные сроки мер для включения требований в реестр требований участников строительства обуславливает пропуск срока на предъявление своих требований, последующую утрату права на получение возмещения от Фонда.