

Дунякова Наталья Владимировна,  
Магистрант,  
Ивановский государственный университет,

## ПРЕВЕНТИВНЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ УЧАСТНИКОВ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**Аннотация:** Превентивным способом защиты дольщиков является и введение счетов эскроу в уполномоченных банках, средства дольщиков на этих счетах блокируются и перечисляются застройщику только после исполнения им своих обязательств по договору.

**Ключевые слова:** способы защиты, участие в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве – отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. В качестве превентивной меры необходимо проверять права лица, привлекающего денежные средства, следить, чтобы денежные средства привлекались с соблюдением установленного порядка их привлечения, обязательно иметь подписанный договор. Если эти меры защиты нарушены, то дольщик может требовать немедленного возврата денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных ГК РФ процентов, возмещение причиненных убытков.

Привлечение денежных средств граждан допускается только на основании договора участия в долевом строительстве и, при определенных условиях, участия в жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативах. Когда же дольщик заключает предварительный договор купли-продажи, предварительный договор долевого строительства, инвестиционный договор, договор бронирования квартиры или договор займа, то защита гражданских прав по Закону N214-ФЗ возможна только через суд, при этом суд должен установить, что стороны имели в виду именно договор долевого участия.

Превентивным способом защиты дольщиков является и введение счетов эскроу в уполномоченных банках, средства дольщиков на этих счетах блокируются и перечисляются застройщику только после исполнения им своих обязательств по договору. Если происходит расторжение, прекращение или односторонний отказ одной из сторон от договора, внесенные на счет эскроу денежные средства возвращаются дольщику, этим гарантируется, что средства участников не будут растрочены застройщиком, они получат объекты недвижимости или деньги, если строительство не завершится. Денежные средства дольщиков на счетах эскроу подлежат обязательному страхованию на случай отзыва у банка лицензии или введения Банком России моратория на удовлетворение требований кредиторов. При банкротстве банка возмещение выплачивается в размере 100% размещенных на счете эскроу средств, но не более 10 млн. руб. (Федеральный закон от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации»). Но часто стоимость объекта выше, поэтому возврат суммы свыше 10 млн. руб. может быть осуществлен только в рамках дела о банкротстве кредитной организации.

Отложенное получение всех денег дольщика на самый конец строительства помогает банкирам получать проценты с этих средств, при этом застройщики тоже не защищены –



зависимость застройщиков от банков в получении кредита на строительство может негативно сказаться на их финансовом положении: застройщики, которые функционируют на рынке недавно, получают кредиты под более высокие проценты, что увеличивает возможность банкротства застройщиков.

*Список литературы:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ ГК РФ // Доступ из СПС «Консультант Плюс». Ст. 429.
2. Письмо Верховного Суда РФ от 30.01.2013 N 7-ВС-368/13 «О применении норм Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Экономика и жизнь (Бухгалтерское приложение), N 6, 15.02.2013.

