



ПАВЛОВА и
ПАРТНЕРЫ

**ЗАЩИТА
ИНВЕСТОРА СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

1

ЗАЩИТА ИНВЕСТОРА СТРОИТЕЛЬСТВА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ

1 ЗАСТРОЙЩИК ВВЕЛ ДОМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С НАРУШЕНИЕМ СРОКА, ОДНАКО УКЛОНЯЕТСЯ ОТ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

1.1 Застройщик сохраняет владение помещением, подлежащим передаче инвестору

- Инвестор вправе требовать передачи владения помещением и государственной регистрации перехода права собственности;
- Инвестор также одновременно вправе требовать уплаты неустойки (если предусмотрено договором), либо процентов за пользование чужими денежными средствами.

Исковая давность отсчитывается с даты, когда помещение по договору должно было быть передано инвестору. Если срок передачи помещения договором не определен, исковая давность начинается с даты ввода здания в эксплуатацию.

1.2 Застройщик передал третьему лицу помещение, причитающееся инвестору

- Инвестор вправе отказаться от договора;
- Потребовать возврата предварительной оплаты;
- Потребовать уплаты неустойки (по договору), либо процентов за пользование чужими денежными средствами;
- Потребовать возмещения убытков;

Срок исковой давности отсчитывается с даты, когда инвестор узнал или должен был узнать о передаче застройщиком помещения третьему лицу.

2 ЗАСТРОЙЩИК НАРУШИЛ СРОК И НЕ ВВЕЛ ДОМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

2.1 При сохранении интереса инвестора и наличии возможности застройщика исполнить обязательство в будущем

- Инвестор вправе потребовать уплаты неустойки (по договору), либо процентов за пользование чужими денежными средствами.

Срок исковой давности по каждому просроченному платежу (неустойке или процентам) определяется отдельно и начинает течь с каждого дня просрочки.

2.2 При утрате интереса или очевидности того, что объект не будет создан в обозримом будущем:

- инвестор вправе отказаться от договора;
- потребовать от застройщика возврата предварительной оплаты;
- потребовать от застройщика уплаты неустойки (по договору), либо процентов за пользование чужими денежными средствами.

Срок исковой давности отсчитывается со дня, когда инвестор отказался от договора, либо узнал или должен был узнать о наступлении невозможности исполнения обязательства застройщиком.

3 Застройщик нарушил срок, не ввел дом в эксплуатацию и попал в банкротство

Для участия в процедуре банкротства застройщика со стадии наблюдения инвестору необходимо предварительно трансформировать натурное требование в денежное, совершив следующие действия:

- отказаться от договора;
- потребовать возврата предварительной оплаты;
- потребовать уплаты неустойки (по договору), либо процентов за пользование чужими денежными средствами;
- потребовать возмещения убытков.

Для участия инвестора в процедуре банкротства застройщика со стадии конкурсного производства:

- отказа от договора не требуется;
- в этом случае инвестор предъявляет натурное требование к застройщику о включении в реестр требований кредиторов должника, подлежащее оценке судом как денежное для целей участия в деле о банкротстве.

Срок исковой давности отсчитывается со дня, когда инвестор отказался от договора, либо узнал или должен был узнать о наступлении невозможности исполнения обязательства застройщиком.





ЗАЩИТА ИНВЕСТОРА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО (НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1 ЗАСТРОЙЩИК ВВЕЛ ДОМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С НАРУШЕНИЕМ СРОКА И УКЛОНЯЕТСЯ ОТ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ ИНВЕСТОРУ

Защита инвестора осуществляется в том же порядке, как и в ситуации с нежилым помещением в нежилом здании.

Помимо этого инвестор-гражданин, не являющийся индивидуальным предпринимателем, вправе:

- потребовать компенсации морального вреда;
- потребовать уплаты штрафа.

2 ЗАСТРОЙЩИК НАРУШИЛ СРОК, НЕ ВВЕЛ ДОМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЛАДАЕТ ВЫСОКОЙ СТЕПЕНЬЮ ГОТОВНОСТИ

Инвестор вправе требовать признания права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры.

При вынесении решения по указанным делам суды исходят из необходимости доказывания:

- факта совершения сделки и ее действительности;
- уплаты инвестором денежных средств;
- создания спорного объекта за счет инвестора;
- передачи объекта инвестору;
- факта уклонения застройщика от предоставления документов, необходимых для регистрации права собственности инвестора на объект, а также причин, по которым дом не введен в эксплуатацию;
- спорный объект незавершенного строительства не имеет признаков самовольной постройки.



ЗАЩИТА ИНВЕСТОРА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО (НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

- 1 ЗАСТРОЙЩИКОМ ПОЛУЧЕНО РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ДО ДАТЫ ПРИНЯТИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ ЕГО БАНКРОТОМ С ИНВЕСТОРОМ ПОДПИСАН АКТ О ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.**

Инвестор вправе требовать признания права собственности на причитающееся жилое помещение.

2 ДОМ ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, ПРИЕМОПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ ПОМЕЩЕНИЯ НЕ ПОДПИСАН, ЗАСТРОЙЩИК ПОПАЛ В БАНКРОТСТВО:

2.1 Инвестор строительства **жилого** помещения, исполнивший полностью или частично свои денежные обязательства, вправе предъявить:

- заявление о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений или
- заявление о включении денежного требования в реестр требований кредиторов.

Срок закрытия реестра для инвестора считается с даты направления арбитражным управляющим уведомления о возможности предъявления требования о передаче жилого помещения или денежного требования (и возможности одностороннего отказа инвестора от исполнения договора).

Требования инвесторов строительства жилых помещений, включенные в реестры, могут быть погашены путем передачи жилых помещений в собственность инвесторам.

2.2 Инвестор строительства **нежилого** помещения, исполнивший полностью или частично свои денежные обязательства, вправе подать заявление о включении денежного требования в реестр требований кредиторов (срок закрытия реестра исчисляется с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства).

3 ДОМ НЕ ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, ЗАСТРОЙЩИК ПОПАЛ В БАНКРОТСТВО

3.1 Инвестор строительства **жилого** помещения, исполнивший полностью или частично свои денежные обязательства, вправе подать:

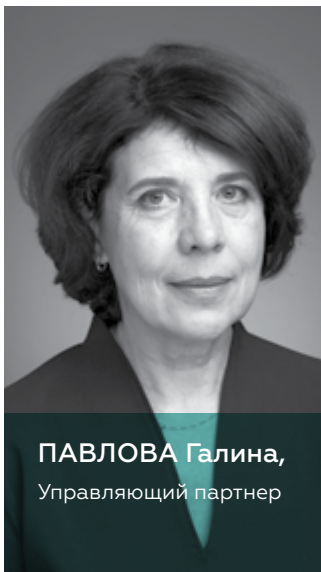
- заявление о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений или
- заявление о включении денежного требования в реестр требований кредиторов.

Срок закрытия реестра исчисляется для инвестора с даты направления арбитражным управляющим уведомления о возможности предъявления требования о передаче жилого помещения или денежного требования (и возможности одностороннего отказа инвестора от исполнения договора с застройщиком).

Требования инвесторов строительства жилых помещений, включенные в реестр, могут быть погашены путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному указанными инвесторами.

3.2 Инвестор строительства **нежилого** помещения, исполнивший полностью или частично свои денежные обязательства, вправе подать заявление о включении денежного требования в реестр требований кредиторов (срок закрытия реестра определяется, как это описано в п. 2.2 настоящего раздела).

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Москва, ул. Трубная, 21/11
Тел.: 8 (495) 789-80-48
e-mail: advocat@uk172.ru
www.uk172.ru



ПАВЛОВА И
ПАРТНЕРЫ