

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

«3» октября 2025 год

город Бишкек

№ 26

О судебной практике по гражданским, экономическим делам, связанным с рассмотрением споров в сфере долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

Изучение судебной практики по гражданским, экономическим делам, связанным с долевым строительством многоквартирного жилья, показало, что при рассмотрении споров названной категории возникают вопросы относительно правовой природы договоров долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов, заключенных между дольщиками и застройщиками, а также расторжения указанных договоров на различных стадиях строительства многоквартирного жилого дома.

В целях правильного и единообразного применения судами законодательства при рассмотрении споров, вытекающих из соглашений о долевом участии в строительстве многоквартирного дома, Пленум Верховного суда Кыргызской Республики, руководствуясь частью 3 статьи 98 Конституции Кыргызской Республики, статьи 18 конституционного Закона Кыргызской Республики «О Верховном суде Кыргызской Республики и местных судах»,

постановляет:

1. Разъяснить судам, что по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома одна сторона заказчик (застройщик) обязуется в срок, предусмотренный договором долевого участия в строительстве, своими силами с привлечением финансовых средств другой стороны (дольщика) построить (создать) многоквартирный дом и/или другой объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства (дольщику), который обязуется уплатить обусловленную договором долевого строительства цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Заказчик (застройщик) вправе заключать договора с участниками долевого строительства на привлечение денежных средств на строительство многоквартирного дома после включения его и объекта строительства в Реестр строящихся объектов, ведение которого осуществляется уполномоченным государственным органом - Государственным агентством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Кабинете Министров Кыргызской Республики.

Договор долевого участия в строительстве жилого дома заключается в письменной форме, должен быть нотариально удостоверен и пройти государственную регистрацию в уполномоченном государственном органе в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст.66 ЖК КР).

Договор должен содержать следующие существенные условия:

1) сведения об объекте строительства в соответствии с проектом строительства, подлежащего строительству и передаче дольщику конкретного предмета объекта строительства (адрес, номер жилого или нежилого помещения), с указанием особенностей строительства, площади, характеристики объекта строительства и сведений о полном или частичном выполнении отделочных работ;

2) реквизиты банка и номер банковского счета заказчика (застройщика);

3) срок исполнения обязательств по договору;

4) стоимость предмета объекта строительства;

5) размер, график, перечисления клиентом денежных средств или внесения наличных денежных средств на банковский счет заказчика (застройщика);

6) гарантийный срок эксплуатации объекта строительства;

7) права и обязанности сторон;

8) порядок изменения условий договора;

9) порядок приемки-передачи предмета объекта строительства;

10) срок ввода в эксплуатацию объекта строительства;

11) обязательство заказчика (застройщика) передать дольщикам право собственности на предмет объекта строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям нормативных технических документов, проекту объекта строительства и иной документации;

12) основания расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;

13) порядок возврата денежных средств дольщику в случае расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;

14) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору;

15) форс-мажорные обстоятельства.

По усмотрению сторон в договор могут быть включены иные дополнительные условия, соответствующие нормативно-правовым актам Кыргызской Республики.

2.Судам следует иметь в виду, что, в соответствии с положениями Гражданского кодекса о свободе договора (ст.382 ГК КР) застройщик привлекает денежные средства для строительства объекта путем заключения различных договоров, в том числе и предварительного договора.

Главное отличие предварительного договора от договора долевого участия в строительстве заключается в том, что основное обязательство застройщика по предварительному договору – это заключить основной договор в будущем, а не построить и передать объект. Предварительный договор участия в долевом строительстве не проходит процедуру государственной регистрации.

Предварительный договор заключается в форме, установленной законодательством для основного договора. В предварительном договоре должен быть указан срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, то предусмотренный им договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора (ст.388 ГК КР).

По договору долевого участия в строительстве застройщик обязуется построить и передать дольщику в собственность объект (квартиру). Договор участия в долевом строительстве, в отличие от предварительного договора, подлежит государственной регистрации. В случае, если в отношении застройщика возбуждается процедура банкротства, то данная квартира не будет входить в конкурсную массу (в отличие от квартиры по предварительному договору).

3.В договор о долевом участии в строительстве многоквартирного дома после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством КР. В таких случаях дополнительные соглашения к договору о долевом участии в строительстве многоквартирного дома также подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Судам следует обратить внимание на то, что в случае наличия в предварительном договоре условий, характерных для договоров долевого участия в строительстве (срок начала и/или завершения строительства объекта, график оплаты за единицу недвижимости, отсутствие прав на единицу недвижимости у застройщика и т.д.), предварительный договор признается договором участия в долевом строительстве, подлежащим государственной регистрации.

4.При рассмотрении споров по вопросам долевого строительства жилья судам необходимо правильно определять состав лиц, участвующих в деле, с учетом характера исковых требований. К участию в рассмотрении указанной категории дел должны привлекаться те лица, чьи интересы могут быть затронуты судебным актом по рассматриваемому спору.

Основными сторонами спора по данной категории дел, как правило, являются заказчик (застройщик) и дольщик.

Заказчик (застройщик) - одно или несколько юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, включенных в Реестр, обладающих правом привлекать средства дольщиков на объект строительства до ввода объекта строительства в эксплуатацию, и имеющие разрешительные документы для проведения строительных работ по объекту строительства на определенном участке.

Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома имеет застройщик, отвечающий следующим требованиям:

- 1) наличие устава, либо учредительного договора и устава, либо только учредительного договора;
- 2) наличие свидетельства о государственной регистрации уполномоченным государственным органом в сфере регистрации юридических лиц, в порядке определяемом КМ КР;
- 3) наличие лицензии генерального подрядчика и иных разрешительных документов для проведения строительных работ по объекту строительства на определенном земельном участке;
- 4) наличие собственных средств, в т.ч. финансовых средств, находящихся на расчетном счете заказчика (застройщика), сформированных в целях финансового

обеспечения заказчика (застройщика) путем изменения своего уставного капитала, которые не могут быть уменьшены до ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Положением о порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденным постановлением Кабинета Министров КР от 21.11.2023г. №614 (далее-Положение), предусмотрены дополнительные требования к заказчику (застройщику) долевого строительства многоквартирного дома.

Дольщик - физическое или юридическое лицо, заключившее договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома с заказчиком (застройщиком) в целях приобретения в собственность одно или несколько предметов объекта строительства путем внесения собственных денежных средств, до ввода данного объекта строительства в эксплуатацию.

5. По договору долевого строительства дольщик вправе:

- получить информацию об объекте строительства, о ходе строительства, а также о финансовой отчетности заказчика (застройщика);
- уступить права требования по договору о долевом участии в строительстве;
- требовать принятия мер по осуществлению контроля за строительством объекта недвижимости в соответствии с пунктами 31-34 Положения.

Дольщик обязан:

- внести деньги на банковский счет заказчика в соответствии с договором долевого строительства;
- своевременно исполнять условия договора;
- принять объект (долю) в многоквартирном доме при наличии зарегистрированного акта ввода построенного жилого дома в эксплуатацию.

6. Обязательства заказчика (застройщика) по передаче доли в многоквартирном жилом доме считаются исполненными с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и подписания сторонами акта.

Заказчик (застройщик) несет ответственность по обеспечению контроля за ходом и качеством строительства.

В случае неуплаты дольщиком очередного платежа, согласно условиям договора долевого участия в строительстве, заказчик (застройщик) вправе принять одно из следующих решений:

- расторгнуть договор и реализовать долю третьему лицу, а после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, вернуть дольщику вырученные от продажи деньги;
- принять финансирование от третьего лица на оплату такой доли с последующим оказанием содействия в оформлении уступки права требования (с возвратом прежнему дольщику внесенных денежных сумм).

7.Судам следует иметь в виду, что собственник или пользователь земельного участка, предоставленного в установленном порядке под строительство, является дольщиком по договору долевого участия в строительстве наравне с другими дольщиками, так как его доля в строительстве многоквартирного жилого дома внесена

путем передачи земельного участка, отведенного под строительство данного объекта недвижимости.

В случае признания застройщика банкротом, собственник или пользователь земельного участка, на котором ведется долевое строительство, не становится собственником незавершенного объекта строительства и не вправе требовать в судебном порядке сноса объекта строительства (на любом этапе строительства).

8. Иски, связанные с долевым участием в строительстве многоквартирного жилья, подлежат рассмотрению с учетом требований ч.1 ст.32 ГПК КР, т.е. по месту нахождения объекта долевого строительства, как иски о правах на здания, сооружения, прочно связанные с землей (недвижимое имущество).

Поскольку спор касается созданного (создаваемого) объекта капитального строительства, по делам о признании права собственности в качестве третьих лиц должны привлекаться регистрирующий орган, а также органы строительства и архитектуры.

9. Судам следует иметь в виду, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия в строительстве не влечет за собой расторжение договора в одностороннем порядке и осуществляется только по решению суда, так как целью договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома является создание (строительство) многоквартирного жилья силами (средствами) заказчика (застройщика) путем привлечения денежных средств дольщиков. При этом, договор долевого участия в строительстве может быть признан недействительным согласно общим положениям о недействительности сделок, предусмотренным ст.ст.183, 184 ГК КР.

Ответственность стороны, не исполнившей или не надлежаще исполнившей свои обязательства, должна устанавливаться договором долевого участия в строительстве в виде неустойки (штрафа, пени), а также возмещения причиненных убытков в полном объеме. Указанные штрафные санкции и ущерб взыскиваются с участника долевого строительства по завершению строительства объекта.

При рассмотрении споров, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением участником долевого строительства обязательств по договору, судам необходимо установить, признавался ли объект строительства проблемным в соответствии с пунктом 16 Положения о порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного постановлением Кабинета Министров КР от 21.11.2023г. №614.

10. В случае не завершения строительства многоквартирного жилого дома по вине застройщика, дольщики имеют право признать застройщика банкротом, а объект долевого строительства жилья зарегистрировать в уполномоченном государственном органе регистрации прав на недвижимое имущество, как объект незавершенного строительства, так как в силу статьи 252 ГК КР на объект незавершенного строительства распространяется правовой режим недвижимого имущества со всеми вытекающими правовыми последствиями.

11. В случае ликвидации застройщика или признания его банкротом, дольщик (дольщики), как долевой собственник вправе привлечь к завершению объекта долевого строительства другое лицо, имеющее соответствующие разрешительные документы на выполнение строительных работ.

12. При применении мер по обеспечению иска по спорам в сфере долевого строительства жилья судам необходимо обратить внимание на соблюдение принципа соразмерности применяемой судом меры обеспечения иска предъявленным исковым требованиям (ч.3 ст.144 ГПК КР и ст.3-1 ЖК КР).

Судам необходимо помнить, что договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилья в конечном итоге направлен на приобретение права собственности на конкретную долю в построенном объекте. В связи с чем, применяемая судом мера по обеспечению иска должна соответствовать размеру доли, определенной договором, и не ущемлять права других дольщиков или застройщика.

В случае если судом принимаются меры по обеспечению иска в виде наложения ареста на имущество или денежные средства, принадлежащие застройщику, то меры по обеспечению иска принимаются в пределах суммы иска, без остановки строительства объекта и ввода в эксплуатацию, до момента завершения судебных разбирательств.

Для обеспечения иска заказчик (застройщик) имеет право вносить денежные средства или имущество в пределах суммы иска из имущества или объектов строительства, принадлежащих ему или другим лицам, по согласованию сторон. При этом оценка имущества для обеспечения иска осуществляется с привлечением независимого оценщика.

13. Судам следует иметь в виду, что с подаваемых в суд исковых заявлений по спорам, связанным с содержанием и заключением договоров долевого участия в строительстве многоквартирного дома, государственная пошлина взимается как с исковых заявлений неимущественного характера-в 7-кратном размере расчетного показателя.

При этом, следует помнить, что если исковое заявление содержит несколько требований, одно из которых имеет имущественный характер, а другое-неимущественный характер, то каждое из этих требований является самостоятельным объектом взимания государственной пошлины, в размерах, установленных Ставками государственной пошлины, утвержденными постановлением Правительства КР от 15 апреля 2019 года №159.

Государственная пошлина по искам, связанным с установлением права собственности участнику долевого строительства на конкретную долю в незавершенном/завершенном объекте строительства, уплачивается в размере, пропорциональном стоимости доли, определенной из суммы оценки всего объекта строительства.

К данным договорам долевого строительства Закон КР «О защите прав потребителей» в вопросах оплаты государственной пошлины не применяется, так как дольщик является стороной долевого строительства. В связи с чем, необходимо внести соответствующие изменения в постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики от 29 мая 2020 года №9 «О некоторых вопросах применения законодательства о государственной пошлине при рассмотрении гражданских,

экономических и административных дел судами Кыргызской Республики», исключив из него положения, касающиеся договора о долевом участии в строительстве.

14. Настоящее постановление вступает в силу с момента опубликования на официальном сайте Верховного суда Кыргызской Республики.

**Председатель
Верховного суда
Кыргызской Республики**

М. А. Сатыев

**Секретарь Пленума,
судья Верховного суда
Кыргызской Республики**

Т.Т. Чаргынова