

## **Как это работает: решить проблемы с опоздавшим застройщиком**

Автор: [Евгения Ефименко](#)

Передача квартиры позже срока – история, с которой знакомы многие дольщики. Некоторые из них ждут жилье месяцы и годы. Застройщики обычно не горят желанием добровольно выплачивать неустойку, поэтому потребители обращаются в суд. Может ли он уменьшить неустойку, если сочтет ее чрезмерной, и по каким правилам это делается? А как вернуть квартиру, если застройщик банкрот? Отвечаем в форме простых карточек.

**1. Покупатель заключил с застройщиком предварительный договор купли-продажи квартиры, которую надо полностью или большей частью оплатить до заключения основного договора. Сумму передал, но стройка затянулась, и он не получил ни основного договора, ни квартиры в установленное время. Можно ли вернуть свои деньги с процентами и неустойкой?**

Проблема заключается в том, что юридически предварительный договор влечет лишь одну обязанность для сторон: заключить основной договор в определенный срок (а не передать квартиру и т. п.).

Но если предварительный договор обязывает заплатить за квартиру всю цену (или большую ее часть) еще до заключения основного, то это, по сути, полноценное соглашение об участии в долевом строительстве. И оно уже действует – со всеми правами и обязанностями. Поэтому, если компания опоздала с передачей ключей больше чем на 2 месяца (подп. 1 п. 1 ст. 9 закона о долевом строительстве), можно потребовать возврата денег и процентов по этому же закону.

Досудебная претензия осталась без ответа? Покупатель получает право еще и на «потребительский» штраф в размере 50% от неудовлетворенных требований (подробнее см. [«ВС разъясняет особенности квалификации предварительного договора»](#) и определение ВС [78-КП6-13](#)).

**2. В некоторых случаях застройщики заключают с клиентами договоры целевого займа на постройку квартиры, “вексельные” договоры, соглашения о совместной деятельности и так далее. Но суть одна – участие в долевом строительстве. Будут ли у дольщика проблемы в суде из-за таких “неправильных” документов?**

Как и в случае с предварительным договором, суды должны смотреть на суть отношений сторон. Они квалифицируют документы как прикрывающие истинное положение дел и применяют законодательство о долевом строительстве, а также, если подходят, нормы о защите прав потребителей (п. 8 “Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости” Верховного суда от 04 декабря 2013 года).

### **3. А можно ли получить неустойку, не отказываясь от договора, если квартира все-таки передана (хоть и позже срока), или еще есть надежда ее дождаться? И каков шанс получить очень большую неустойку (если застройщик опаздывает на долгие месяцы и даже годы)?**

Да, покупатель может получить неустойку, не расторгая договор. Так, например, поступил некий покупатель двух квартир у «Инвестиционной компании МГСН», который должен был получить их не позднее 2010 года. Когда в 2014 году застройщик сообщил, что не успеет достроить дом до конца 2015-го, дольщик решил взыскать неустойку. Суммы из судебных актов вымараны, но сумма наверняка получилась внушительная.

Первая инстанция ее уменьшила на основании ст. 333 ГК – суд счел, что санкция несоразмерна нарушению. Верховный суд указал, что строительная компания должна была обосновать этот довод, чего не сделала. К тому же надо учитывать, что она опоздала на целых пять лет, отметил ВС, отправляя дело на новое рассмотрение в апелляцию. И на этот раз она взыскала всю сумму неустойки (дело № 33-8520/2016). Подробнее об этом и других аспектах данного дела можно почитать в материале «Почему предварительный договор превратился в основной: ВС указал на ошибку апелляции».

### **4. А в целом, по каким правилам суд снижает неустойку с опоздавшего застройщика по ст. 333 ГК (“несоразмерность последствиям нарушения”)?**

Верховный суд ориентирует уменьшать неустойку в потребительских спорах в исключительных случаях и с обязательным указанием мотивов (абз. 2 п. 34 постановления Пленума ВС от 28 июня 2012 г. № 17). Для этого необходимо заявление застройщика. Если суд снизил сумму по своей инициативе – это повод отменить акт (например, определение ВС 33-КГ16-21).

С другой стороны, надо помнить, что неустойка носит компенсационный характер. Снижать ее или нет – зависит от конкретных обстоятельств и внутреннего убеждения суда. В деле 33- 4705/2017 Верховный суд Башкортостана подтвердил законность снижения неустойки по целому ряду причин. Например, покупатель некоторое время без уважительных причин не принимал квартиру, а “Уфаводоканал” с опозданием подключил дом к сетям водоснабжения. Кроме того, письмо о готовности объекта вернулось не полученное истцом – неизвестно, по какой причине, но важно, что обязанность уведомить застройщик все-таки выполнил.

### **5. Насколько часто на практике суды снижают неустойку по ст. 333 ГК?**

Довольно часто, отмечает **Олег Хмелевский, юрист BGP Litigation**. А если бы суммы всегда взыскивались полностью, то это больно ударило бы по

карману застройщиков, и цена квартир взлетела бы, убежден эксперт (подробнее см. "Ключ от недостроенной квартиры: помогают ли суды девелоперам уйти от ответственности").

На этом фоне выделяется дело 5-КГ 14-131, в котором Верховный суд предписал пересмотреть вопрос взыскания неустойки с дольщицы "СУ-155". Нижестоящие инстанции уменьшили штрафную сумму почти в 7 раз, но не обосновали свое решение конкретными аргументами, которые бы подтвердили исключительность случая. В середине 2015 года дело пересмотрел Мосгорсуд. Правда, мотивированного акта на сайте нет.

## **6. Что могут предпринять покупатели квартир, если застройщик обанкротился?**

К несчастью, от краха застройщика не застрахован ни один дольщик. В этом случае они могут выбирать, хотят ли они получить квартиру или вернуть уплаченные за нее деньги (без расторжения или оспаривания договора). Но шанс вернуть все (или почти все) вложенные деньги обычно небольшой. Ведь само по себе банкротство означает, что у компании нет средств расплатиться со всеми, кому она должна.

Поэтому в большинстве случаев лучше бороться за квартиру. Если дом сдан – можно потребовать передачи жилья или подать иск в суд о признании права собственности на квартиру. Это поможет исключить ее из конкурсной массы (чтобы ее не продали за другие долги застройщика).

С недостроенными квартирами сложнее. На них тоже можно признать право собственности через суд, если покупатель оплатил квартиру, а застройщик ее фактически передал. Последнее определяется по степени готовности объекта, например, 80–90% (п. 16 Обзора практики ВС от 4 декабря 2013 года).

Другой вопрос – как же все-таки достроить "незавершенку". Их могут передать новому девелоперу, чтобы закончил строительство. Другая, более хлопотная альтернатива, – объединение дольщиков в жилищно-строительный (или иной специализированный) кооператив. Если суд решит передать им "недострой" и участок – они должны будут сами найти новых инвесторов или достроить дом своими силами (подробнее см. "Дом, который построил банкрот").

## **7. А есть ли новости в вопросе защиты дольщиков от банкротства застройщиков?**

Да. С 1 июля 2017 года вводится новая схема оплаты жилья. Деньги участников долевого строительства вносятся на специальный эскроу-счет и блокируются. Застройщик получит, лишь когда закончит дом и передаст дольщикам ключи. Такая схема, по мнению законодателя, должна защитить дольщиков в случае банкротства компании или срыва сроков строительства (подробнее см. "Новые гарантии в законе о долевом строительстве: эскроу-счета и компенсационный фонд").