

Верховный суд обобщил практику по спорам между дольщиками и застройщиками

[Верховный суд](#) выпустил 38-страничный обзор практики разрешения дел по спорам, которые инициируют дольщики. Чтобы привести к единообразию правовые подходы, ВС напоминает, чего судам ни в коем случае нельзя упускать из виду: это все, что касается заключений и расторжения договоров о долевом строительстве, а также ответственность, которая предусмотрена за нарушение законодательства в этой области.

Что нужно помнить застройщикам, переносящим сроки строительства
Компания "ПроМен" уступила Тамаре Осиповой* права требования по договору участия в долевом строительстве, заключённому с фирмой "Континент", - последняя должна была построить многоквартирный дом, но не выполнила свои обязательства и сдала объекты с задержкой. Это причинило дольщице нравственные страдания, и за их возмещением она обратилась в [Мещанский районный суд](#). Кроме того, Осипова потребовала частично признать соглашение с "Континентом" недействительным, но ничего из этого ей добиться так и не удалось. Апелляция засилила решение нижестоящей инстанции, в частности, сославшись на то, что при заключении договора уступки женщина была ознакомлена с уведомлением о переносе сроков сдачи объекта строительства. Впрочем, с этим не согласилась гражданская коллегия ВС: она отменила апелляционное определение, указав, что **уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Чтобы их изменить, необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации (определение от 8 декабря 2015 года № [5-КГ15-156](#)).**

Когда застройщик не вправе расторгнуть договор

Застройщик "ТехноСтройОлимп" должен был не позднее 31 декабря 2013 года передать Геннадию Мельникову* однокомнатную квартиру, а мужчина обязался оплатить стоимость квартиры в течение трех рабочих дней с момента регистрации договора, что он и сделал. Между тем компания нарушила сроки строительства, причем к моменту сдачи фактическая площадь квартиры оказалась меньше, чем была указана в договоре. Разницу в стоимости "ТехноСтройОлимп" дольщику не вернула и не уплатила неустойку - более того, попыталась получить с него деньги. В итоге фирма уведомила Мельникова об одностороннем расторжении договора. Мужчина пошел в [Бабушкинский райсуд](#), но тот иск не поддержал, как и позже [Мосгорсуд](#). ВС же пришел к выводу, что **односторонний отказ застройщика от договора вследствие невнесения оплаты участником долевого строительства по договору участия в нем допускается только с учетом положений п. 4 ст.**

450 ГК о добросовестности и разумности. Признавая правомерным и обоснованным одностороннее расторжение ответчиком договора по мотиву неуплаты истцом денежных средств, суду следовало дать оценку обоснованности одностороннего отказа застройщика от исполнения договора и соответствию такого отказа действующему законодательству, указал ВС и отправил дело на пересмотр (определение от 19 апреля 2016 года № [5-КГ16-51](#)).

Почему инициатива наказуема

Елизавета Уранова* обратилась в [Ленинский райсуда города Чебоксары](#) с иском к "Честр-Инвест": в акте приема-передачи квартиры до этого были зафиксированы претензии истца к компании. Уранова посчитала, что ей должна быть начислена 100-тысячная неустойка. Во время разбирательства застройщик против воли женщины перечислил ей 20 000 руб. Позже райсуд снизил сумму неустойки до 18 000 руб. и, с учетом выплаченной суммы, отказал в удовлетворении требований. Когда дело дошло до ВС, тот указал, что **перечисление застройщиком участнику долевого строительства денежных сумм после предъявления иска не может являться основанием к отказу во взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, а бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства последствиям нарушения обязательства лежит на застройщике, нарушившем обязательства** (определение № [31-КГ16-1](#)).

Не захотел выплачивать неустойку - получи штраф

Краснодарская региональная общественная организация по защите прав потребителей "Ваше право" в интересах Петра Мухина* пыталась взыскать с ООО "Центр-Актив" неустойку по договору участия в долевом строительстве и штраф. Поводом стал тот факт, что мужчина не сразу получил квартиру, за которую заплатил. [Прикубанский райсуда Краснодара](#) частично поддержал иск, но [Краснодарский краевой суд](#) отменил решение нижестоящей инстанции в части взыскания штрафа. ВС последнее определение отменил, указав, что **если участник долевого строительства до обращения в суд предъявил к застройщику законное и обоснованное требование о выплате неустойки, которое не было удовлетворено в добровольном порядке, с застройщика подлежит взысканию штраф в размере 50% от суммы указанной неустойки** (определение от 1 декабря 2015 г. № [18-КГ15-177](#))

Застройщики должны не забывать об ответственности

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства его объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае неисполнения данной обязанности участник

долевого строительства вправе требовать устранения нарушений и привлечения застройщика к ответственности.

Татарстанская общественная организация в сфере защиты прав потребителей "Консул", действуя в интересах Ксении Фадеевой*, обратилась в суд с иском к застройщику о взыскании денежных средств за устранение недостатков в строительстве и компенсации морального вреда из-за того, что тот не устранил недостатки в утеплении стен дома. Апелляционная инстанция отказала в удовлетворении исковых требований в полном объеме, указав, что работы по наружному утеплению стены приведут к изменению общего имущества собственников многоквартирного дома без их согласия. ВС с этим не согласился и напомнил, что в соответствии со ст. 7 Закона № 214-ФЗ, действующей на момент возникновения спорных правоотношений, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора. В случае, если он построен с отступлениями от условий соглашения, то участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков. Таким образом, выводы апелляции незаконны (определение [№ 11-КГ15-9](#)).

Суд обязан вчитываться в договор

Вне зависимости от того, какое название носит договор, суду нужно установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения слов и выражений в нем, так и от существа сделки. Если установлено, что в действительности имелся в виду договор долевого участия (ДДУ), к нему следует применять положения закона №214-ФЗ, в том числе, предусмотренные им меры ответственности.

В пример ВС приводит сразу несколько дел. Так, например, истец обратилась в суд, чтобы взыскать с застройщика неустойку за нарушение установленного договором срока передачи квартиры участнику долевого строительства. Суд первой инстанции и апелляция в иске отказали, поскольку между застройщиком и дольщиком был заключен предварительный договор купли-продажи, а не договор участия в долевом строительстве, а значит, к сделке нельзя применить положения №214-ФЗ.

Верховный суд с этим не согласился. Как бы ни назывался договор, средства по нему привлечены для строительства квартиры в многоквартирном доме, значит, эти отношения регулируются законом №214-ФЗ. ВС указал, что ели договором предусмотрены "строительство ответчиком многоквартирного дома, сдача его в эксплуатацию и передача квартиры в строящемся доме контрагенту, внесшему денежные средства на строительство", это - договор участия в долевом строительстве ([определение № 78-КГ15-15](#)).

В еще одном описанном случае суд первой инстанции требования о неустойке за несвоевременную передачу квартиры по такому же "предварительному"

договору удовлетворил, а апелляция это решение отменила, указав, что "предварительный договор обязывает стороны лишь заключить в будущем основной договор и не предусматривает обязанность ответчика передать имущество". Гражданская коллегия ВС, отменяя решение апелляции, посоветовала внимательно изучать действительное содержание таких договоров, "с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон". Если же выяснится, что под иным именем скрывался ДДУ, то застройщик несет по нему ответственность, предусмотренную законом №214-ФЗ, в том числе, и о выплате неустойки ([определение № 5-КГ15-196](#)).

В следующем примере ДДУ заключили два юрлица, а заявитель приобрела право требовать неустойку по договору цессии, заключенному с организацией-дольщиком. Суд первой инстанции и апелляция исковые требования не удовлетворили, посчитав, что раз первоначально договор заключали юрлица, а истец соглашение с застройщиком не подписывала, право требования первоначального кредитора перешло к ней в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту цессии. ВС с такими выводами, в целом, согласился, но посчитал, что компенсация новому кредитору все равно положена и даже разъяснил, как ее платить: к таким отношениям должны применяться нормы закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной законом об участии в долевом строительстве ([определение № 77-КГ15-2](#)). И наоборот, если между сторонами заключен ДДУ, к их отношениям закон о защите прав потребителей не применяется. Поэтому ВС отказал дольщице во взыскании компенсации морального вреда и взыскании 50-процентного потребительского штрафа ([определение № 18-КГ15-214](#)).

В договоре можно предусмотреть замену квартиры

При заключении ДДУ застройщик обязан предоставить дольщику полную и достоверную информацию о потребительских свойствах квартиры, которую он приобретает, и описание дома, с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (например, электрического, санитарно-технического, иного оборудования). Законом об участии в долевом строительстве замена квартиры на равнозначную не предусмотрена, но это можно предусмотреть в договоре.

Истец купила квартиру на первом этаже с видом из окна на газораспределительный шкаф. Такое соседство ей не понравилось, и женщина потребовала заменить жилье на равнозначную, взыскать компенсацию морального вреда и штраф за отказ добровольно удовлетворить требование потребителя (см. [Вид из окна как повод поменять квартиру](#)). Суд первой инстанции и апелляция в иске отказали, поскольку и сам дом, и спорный шкаф за окном были возведены без нарушений СНиП и техрегламентов. Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что закон №214-ФЗ не обязывает застройщика информировать будущих собственников о

расположении разного рода инженерного оборудования в составе общего имущества многоквартирного дома и согласовывать с ними его установку. ВС с этим не согласился. По его мнению, действующее законодательство обязывает продавца еще до заключения сообщить покупателю полную информацию о товаре, исключая возможность возникновения любых сомнений относительно его потребительских характеристик (п. 1 ст. 10 закона о защите прав потребителей). А согласно ст. 19 закона об участии в долевом строительстве застройщик должен информировать дольщика о проекте и его изменениях. В том числе, "о составе и расположении общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования". Так что, компенсацию морального вреда и штраф истец требовать могла, а вот замены квартиры - нет, поскольку такого способа защиты прав закон о долевом строительстве не предусматривает ([определение № 5-КГ16-47](#)).

Когда дольщики должны попадать в кооператив

Жилищно-строительный кооператив, который пришел на смену обанкротившемуся застройщику и был создан для завершения строительства за счет дольщиков, обязан принять их в члены этого самого кооператива.

Истец заключила ДДУ с застройщиком и внесла деньги за квартиру в доме, который тот строил. Позже стройкомпания была признана банкротом, а недостроенный дом передали ЖСК, который обязался завершить строительство. Однако когда истец попросила зачесть сумму, уплаченную ей по договору, в счет паевого взноса, а ее принять в члены кооператива, ЖСК отказал, поскольку к тому моменту состоялось внеочередное общее собрание кооператива, на котором постановили: новых членов в него не принимать, даже из числа кредиторов обанкротившегося застройщика.

Суд первой инстанции требования участницы долевого строительства удовлетворил, поскольку она об этом общем собрании ничего не знала, и кооператив не дал ей никакой возможности вступить в свои ряды. Апелляцию это решение отменила, посчитав, что истец слишком поздно обратилась в кооператив, при этом пункты его устава, согласно которым ЖСК вправе проводить общие собрания, и прекращать прием членов, оспорены не были. ВС определение апелляции отменила, указав, что раз кооператив был создан для защиты прав участников долевого строительства путем его завершения и приобретения в интересах членов кооператива жилья на праве собственности, он обязан был принять в свой состав каждого дольщика, за которым признано право собственности на паевой взнос, соответствующий вкладу в строительство дома, переданного ЖСК. Доказывать, что участник долевого строительства такого права не имел, должен кооператив ([определение № 19-КГ16-5](#)).

* имена и фамилии героев изменены

С полным текстом обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденным Президиумом ВС 19 июля 2017 года можно ознакомиться [здесь](#).