

О судебной практике рассмотрения дел о взыскании неустойки за нарушение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства

В числе существенных условий, которые стороны обязаны согласовать при заключении договора участия в долевом строительстве, часть 4 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»⁸ (далее – Закон об участии в долевом строительстве) предусматривает срок передачи застройщиком данного объекта участнику долевого строительства.

Это условие договора должно отражать конкретный интервал времени, в течение которого застройщик построит (создаст) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, а также осуществит все необходимые мероприятия, связанные с получением разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

В соответствии со ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Этот срок должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования⁹.

⁸ Федеральный закон N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 40.

⁹ Воронова С.В. Правовое регулирование градостроительной деятельности и ЖКХ: учебное пособие. Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета, 2013. С. 169.

Основанием привлечения застройщика к договорной ответственности является нарушение предусмотренного срока передачи объекта долевого строительства. К сожалению, стали уже обыденными ситуации, когда застройщик не сдает объект долевого строительства в срок. Для того чтобы избежать подобных ситуаций, застройщик уже в момент заключения договора должен учитывать не только планируемый срок окончания работ на объекте в соответствии с проектной документацией, но и срок, в течение которого будет получено разрешение на ввод в эксплуатацию этого объекта, поскольку законодатель обязывает застройщика передать объект участнику долевого строительства только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Между тем указание в договорах участия в долевом строительстве в качестве срока, в течение которого застройщик обязан передать участнику объект долевого строительства, только месяца или квартала и года передачи такого объекта, исчисляемого с даты получения разрешения на ввод данного объекта в эксплуатацию, является неправомерным. К этому вопросу уже обращались в научной литературе. Как отмечает А. Кайль, судебная практика исходит из того, что событие, с которым связывается получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не является неизбежным. Оно может и не наступить. Неизбежность события продиктована независимостью от воли и действий заинтересованного лица и иных лиц, могущих влиять на наступление определенного события. В таком случае существенное условие договора о сроке передачи будет считаться несогласованным. Следовательно, договор будет считаться незаключенным со всеми вытекающими из этого и описанными выше последствиями для застройщика¹⁰.

Представляется справедливым замечание А.С. Макаровой о том, что «Статья 4 Закона упоминает лишь срок передачи объекта долевого строительства, при этом упускает из виду такой срок, как срок завершения строительства. Вместе с тем без срока завершения строительства невозможно

¹⁰ Кайль А. Почему застройщики не стремятся заключать договоры долевого участия в строительстве? // Жилищное право. 2012. N 11. С. 43.

определить срок передачи участнику квартиры»¹¹.

Действительно, из содержания п. 2 ч. 4 ст. 4 Закона о долевом строительстве можно сделать вывод, что существенным условием договора долевого строительства является лишь срок передачи объекта долевого строительства.

Однако из легального определения договора долевого участия (ч. 1 ст. 4 Закона о долевом строительстве) следует, что одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства¹².

Следовательно, сторонами договора долевого участия в строительстве должен быть согласован срок строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, относящийся к предмету договора и, соответственно, являющийся его существенным условием. Поэтому существенным условием договора долевого участия в строительстве является не только срок передачи объекта долевого строительства, но и срок строительства (создания) многоквартирного дома.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской

¹¹ Макарова А.С. Договор участия в долевом строительстве: правовые проблемы // Труды филиала МГЮА в г. Вологде. Вологда, 2008. Вып. 7. С. 64.

¹² Колоскова Н.А. Условие о сроках в договорах долевого участия в строительстве многоквартирных домов // Гражданское право. 2009. N 3. С. 40.

Федерации¹³ (далее - ГК РФ).

Однако, как свидетельствует судебная практика, несмотря на совершенствование законодательства об участии в долевом строительстве, по-прежнему при привлечении денежных средств граждан в долевое строительство допускаются многочисленные нарушения закона со стороны застройщиков.

Согласно информации, содержащейся в «Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013¹⁴), основу претензий граждан в случаях, когда нарушен предусмотренный договором срок передачи, как правило, составляет требование неустойки.

Законом об участии в долевом строительстве предусмотрена следующая ответственность застройщика: в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В судебной практике весьма распространены случаи уменьшения взыскиваемой неустойки в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ, т.к. ее чрезмерный размер, не соизмеримый с последствиями допущенного застройщиком нарушения, нарушает баланс имущественных интересов равноправных сторон¹⁵.

¹³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. N 32. Ст. 3301.

¹⁴ Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 3.

¹⁵ См., например: апелляционное определение Липецкого областного суда от 08.04.2015 по делу N 33-894/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы

С учетом компенсационного характера гражданско-правовой ответственности под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается выплата кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соразмерна нарушенным интересам.

Вместе с тем необходимо учитывать, что неустойка, уплачиваемая в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон.

Так, в одном из дел было установлено, что ООО «Домостроительная компания» (ответчиком) обязательства не выполнены, в установленный договором срок дом в эксплуатацию не сдан, спорное жилое помещение по акту приема - передачи передано истцу, а также претензия истца о выплате неустойки в связи с нарушением срока исполнения обязательств удовлетворена частично. Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что не может согласиться с определенным судом первой инстанции размером неустойки, поскольку таковой уменьшен в несколько раз по сравнению с размером законной неустойки, подлежащей выплате истцу. Снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства¹⁶.

При этом неустойка за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства уплачивается застройщиком на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, а не положений Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-

«КонсультантПлюс» (дата обращения 06.09.2015); апелляционное определение Тюменского областного суда от 30.07.2014 по делу N 33-3740/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 06.09.2015).

¹⁶ Апелляционное определение Смоленского областного суда от 16.06.2015 по делу N 33-2003/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 06.09.2015).

1 «О защите прав потребителей»¹⁷ (далее - Закон о защите прав потребителей), в том числе в случае заключения договора участником долевого строительства - гражданином исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности¹⁸.

Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной Законом об участии в долевом строительстве. Следовательно, на отношения по договору с участником долевого строительства распространяются общие положения Закона о защите прав потребителей, касающиеся, например, предоставления необходимой информации, возмещения морального вреда и т.д.

В п. 22 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013, указано, что размер неустойки, уплачиваемой застройщиком участнику долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, определяется исходя из цены договора - размера денежных средств, подлежащих оплате участником долевого строительства в счет строительства (создания) объекта долевого строительства.

Суды, рассматривая такие споры, исходят из начальной цены договора участия в долевом строительстве.

Так, решением Заводского районного суда г. Кемерово были удовлетворены требования С. к ООО "С." о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры.

Рассчитывая размер неустойки, подлежащей оплате ответчиком истцу как участнику долевого строительства, суд исходил из стоимости квартиры по

¹⁷ Закон РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. N 3. Ст. 140.

¹⁸ См., например: апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 09.12.2014 N 33-19516/2014 по делу N 2-1205/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 06.09.2015); апелляционное определение Московского областного суда от 20.01.2014 по делу N 33-30/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 06.09.2015).

договору уступки права требования, заключенному между С. и ООО «С.», в размере 1673000 рублей, а не из стоимости квартиры, указанной в договоре долевого участия в строительстве, в размере 1 453 803 рублей.

Суд вышестоящей инстанции данное решение изменил по следующим основаниям. В силу положений п. 1 ст. 5 и п. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве неустойка должна исчисляться от цены договора участия в строительстве. Сумма, за которую истец получил право требования по договору долевого участия, является договорной ценой, которая устанавливается по соглашению сторон договора уступки права требования. Эта сумма была уплачена истцом не застройщику, а лицу, которое уступало истцу право требования¹⁹.

Исследуя основание и размер неустойки в долевом строительстве, следует обратить внимание, что вина субподрядчика, не исполнившего или ненадлежаще исполнившего свои обязательства, не освобождает застройщика от уплаты неустойки за нарушение срока передачи участнику объекта долевого строительства.

Например, в одном из споров суд установил, что между М., М. и ОАО «Усть-Вымская ПМК» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в соответствии с которым М. и М. внесли денежные средства в определенной договором сумме, часть из которых была предоставлена им в форме субсидии в рамках реализации федеральной целевой программы «Социальное развитие села до 2012 года». Квартира передана истцам с нарушением предусмотренного договором срока.

Вынося решение о частичном удовлетворении требований М. и М. о взыскании с ОАО «Усть-Вымская ПМК» неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства, Усть-Вымский районный суд Республики Коми не принял во внимание доводы

¹⁹ Справка Кемеровского областного суда от 05.02.2015 N 08-22/124 «Справка о практике рассмотрения судами Кемеровской области гражданских дел в 2014 году по апелляционным и кассационным данным. Причины отмены судебных постановлений в апелляционной и кассационной инстанциях» [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 06.09.2015).

ответчика о том, что несвоевременная сдача объекта произошла по причине неисполнения обязательств субподрядной организацией, о чем истцы были уведомлены. Из материалов дела следует, что предложение об изменении условий заключенного сторонами договора в нарушение части 3 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» направлено застройщиком истцам по истечении десяти месяцев со дня указанного в договоре срока окончания строительства.

При разрешении данного спора суд обоснованно признал подлежащими отклонению доводы ответчика о необходимости учитывать при определении размера неустойки то обстоятельство, что истцами внесены личные средства лишь в части цены договора, а оставшаяся часть оплачена Министерством сельского хозяйства и продовольствия Республики Коми, поскольку размер неустойки, взыскиваемой на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, определяется от цены договора²⁰.

Итак, анализ судебной практики показал, что при рассмотрении требований о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства судами устанавливались, в частности, размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства в счет строительства (создания) объекта долевого строительства, наличие, причины и продолжительность просрочки исполнения застройщиком указанного обязательства.

Представляется, что судам при решении вопроса о том, привлекать ли застройщика к ответственности или нет, применять ли уменьшение взыскиваемой неустойки в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ, необходимо исследовать причины, послужившие основанием для продления

²⁰ Справка Кемеровского областного суда от 05.02.2015 N 08-22/124 «Справка о практике рассмотрения судами Кемеровской области гражданских дел в 2014 году по апелляционным и кассационным данным. Причины отмены судебных постановлений в апелляционной и кассационной инстанциях» [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 06.09.2015).

сроков строительства и передачи объекта участнику. В случае необоснованного затягивания процесса строительства застройщик должен быть привлечен к ответственности. Если застройщиком были предприняты все меры к обеспечению своевременного исполнения обязательств по передаче объекта, то эти меры должны рассматриваться в совокупности с действиями участника долевого строительства, только тогда им можно давать объективную оценку.