УДК 34.047

РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Кегадуев Мурат Заурович
Далакян Гагик Агабекович

Научный руководитель: Никулина Валерия Сергеевна

к.ю.н., доцент

Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте РФ

Аннотация: В рассматриваемой статье авторами были исследованы механизмы защиты прав дольщиков по договору долевого участия в строительстве, также институт ответственности застройщика в случае нарушений обязательств по ДДУ. В ходе научной работы была проанализирована судебная практика и выявлены причины появления «недобросовестных» застройщиков на рынке, а также возникающие в связи с этим проблемы.

Ключевые слова: неустойка, ответственность, застройщик, дольщик, договор долевого участия, недобросовестность.

REGULATION OF THE DEVELOPER'S LIABILITY UNDER THE EQUITY PARTICIPATION AGREEMENT

Kegaduev Murat Zaurovich
Dalakyan Gagik Agabekovich
Nikulina Valeria Sergeevna

Abstract: In this article, the authors investigated the mechanisms for protecting the rights of shareholders under the contract of equity participation in construction, as well as institution of responsibility of the developer in case of violations of obligations under this institution. In the course of the research, the court practice and the reasons for the appearance of "unscrupulous" developers at the market were analyzed, as well as the problems arising in this regard were identified.

Key words: penalty, responsibility, developer, co-owner, equity agreement, bad faith.

На сегодняшний день перенос сроков сдачи дома являются довольно распространенной практикой. Для подтверждения данных слов необходимо обратиться к статистике, которая была сформирована Единым ресурсом Застройщиков (ЕВЗ). В 2019 году средний срок переноса сдачи объекта составил 7,3 месяцев, что свидетельствует о негативной тенденции, к примеру, в 2018 и 2017 годах данные цифры составили 6,2 и 4,8 месяцев соответственно.

Также по оценке данных «Метриум» ежегодно в Москве сдается в районе 50-60% объектов от заявленного количества, вследствие этого увеличивается количество граждан, по отношению к которым застройщик не исполняет обязательства надлежащим образом по Договору Долевого участия (далее – ДДУ). Исходя из вышесказанного, следует отметить, что проблема неисполнения обязательств со стороны застройщика в части сроков сдачи объекта действительно существует и требует решения.

Совершенствование института долевого строительства на законодательном уровне является необходимым шагом к удовлетворению запросов различных субъектов Российской Федерации, в которых наблюдаются серьезные проблемы в данном направлении. К примеру, Всероссийская акция обманутых дольщиков в июле 2017 года собрала 2 тыс. участников в 19 городах России. Помимо этого, в Санкт-Петербурге и Краснодаре уже звучали лозунги с требованием отставки губернаторов из-за нежелания обращать внимания на проблемы дольщиков. Безусловно, говоря о регионах, необходимо учитывать их разные финансовые ресурсы, если говорить о возмещении ущерба дольщикам, по отношению к которым застройщик не выполнил своих обязательств, именно поэтому, на наш взгляд, и требуется единое законодательное регулирование в этой сфере.

Порядок заключения и исполнения такого договора регулируется Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", который был принят с целью защиты участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков. Именно посредством принятия этого закона были введены более жесткие требования по отношению к застройщикам, тем самым, это поспособствовало ликвидации некоторого количества «недобросовестных» застройщиков, но полностью существующую проблему решить не удалось.

Стоит отметить, что в данный закон были внесены серьезные поправки Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 304-ФЗ. Одними из таковых являются запрет на нецелевое расходование денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, застройщиком, и ограничение возможности занимать руководящие посты в компаниях-застройщиках лицам, имеющим судимость по экономическим преступлениям. Посредством настоящего закона в дальнейшем Правительством Российской Федерации был создан Единый реестр застройщиков и компенсационный фонд долевого строительства. Помимо этого, именно этот закон и заложил первые предпосылки для полного перехода на эскроу-счета по договорам долевого участия. [3]

В соответствии с дальнейшими поправками к данному закону, с 1 июня 2018 года в Российской Федерации продажа квартир в строящихся домах осуществляется исключительно через банковское сопровождение сделок, а с 1 июля 2019 года – только с использованием эскроу-счетов. При этом между застройщиком и покупателем заключается ДДУ. Исходя из вышеизложенного, можно говорить о том, что вновь произошло ужесточение требований по отношению к застройщикам, а также совершенствование механизма защиты прав дольщиков.

Согласно статье 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного договором срока застройщик должен будет уплатить участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ. Просрочка по договору начинает течь с даты, следующей за последним днем срока передачи, установленного ДДУ.[2]

Безусловно, стоит отметить и регулирование на уровне подзаконных актов. Так, Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств

по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве", который фактически ввел мораторий на взыскание неустойки, а также убытков по Договору Долевого Участия с застройщика до конца 2020 года.[3] В пункте 1 данного постановления закреплено, что в период начисления неустойки, который предусмотрен, как было сказано выше, статьей 6 ФЗ № 214, не будет включен период со дня вступления в силу Постановления Правительства №423 до 1 января 2021 года. Кроме того, в указанном нормативно-правовом акте прописано, что при определении размера убытков, не будет включен тот ущерб, который был также причинен в вышеуказанный период. Тем самым, дольщики лишены права на взыскание неустойки, а также на требование возмещения убытков с застройщика до конца 2020 года. Данное постановление выступает в качестве поддержки строительной отрасли в условиях пандемии COVID-19. Однако, на наш взгляд, в данной ситуации в некоторой степени были ущемлены права дольщиков, так как они будут терпеть убытки, и при этом не смогут рассчитывать на их возмещение в дальнейшем.

Нормативно-правовые акты, регулирующие сферу контроля в области долевого строительства, существуют не только на федеральном уровне. Акты субъектов федерации принимаются в развитие законодательных положений с учётом особенностей конкретного региона. Поскольку Москва была в первую очередь затронута проблемой недобросовестных застройщиков, в качестве примера стоит привести Постановление Правительства Москвы от 16 августа 2011 г. N 366-ПП "О мерах по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в городе Москве". [5] Данное постановление закрепляет перечень сведений и документов, которые должны предоставляться застройщиком в органы, осуществляющих надзор и контроль в области долевого строительства, тем самым, это должно способствовать снижению рисков для дольщиков, поскольку устанавливаются дополнительные

процедуры по проверкам лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Возвращаясь к ФЗ №214 – основному закону по долевому строительству, хотелось бы выделить следующие виды способов защиты прав дольщика, применяющиеся непосредственно в процессе исполнения договора:

1) Взыскание неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2) Расторжение договора участия в долевом строительстве.

3) Взыскание с застройщика штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику при удовлетворении судом требований участника долевого строительства, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно.

4) Признание недействительным договора участия в долевом строительстве.

5) Возмещение убытков сверх неустоек и штрафов, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве и соответствующим договором. Убытки могут быть понесены, например, из-за того, что в связи с нарушением застройщиком срока передачи объекта дольщик был вынужден арендовать жилье. [11, с.70]

Именно посредством одним из вышеперечисленных способов дольщик может защитить свои права, предусмотренные договором долевого участия и гражданским законодательством. Однако, на практике, чаще всего прибегают именно к институту взыскания неустойки. Необходимо отметить, что для взыскания неустойки не имеет значения, передан в дальнейшем объект участнику долевого строительства или нет, важен факт нарушения застройщиком сроков такой передачи.

Существует определенный порядок взыскания неустойки, в том числе досудебный.

Перед решением вопроса о судебном процессе, чтобы осуществить взыскание неустойки от суммы договора следует попробовать урегулировать данный вопрос в добровольном порядке. Для этого можно обратиться к контрагенту посредством: телефонных переговоров, переписки с использованием электронной почты, личных встреч в офисах сторон или у адвоката. Если на данной стадии решить данную проблему не удалось, то

необходимо обратиться к другой стороне посредством написания претензии с расчетом неустойки и обоснованием ее взыскания. При этом рекомендуется максимально подробно изложить основания для обращения, а также приложить расчет. В данном случае, необходимо указать срок ответа на претензию, которые предусмотрены законодательством. Именно таким образом дольщики могут попытаться решить вопрос, не доводя до суда - подготовив застройщику официальное предложение в добровольном порядке уплатить все штрафы. В случае, если застройщик не удовлетворяет требования дольщика, тогда спор переходит в судебную стадию. Любой вопрос, будь это взыскание неустойки по договору подряда или требование о компенсации при нарушении сроков поставки можно решить законным путем, поскольку каждый пункт взаимоотношений сторон прописывается в договоре. Это же касается вопросов долевого участия в строительстве. Например, дольщики часто сталкиваются с проблемой просрочки сдачи объекта со стороны застройщика. Если мирным путем решить вопрос не получается, остается один выход – взыскание неустойки по ДДУ в суде. Для этого собираются необходимые документы, составляется иск. Дольщик излагает суть претензий и определяет сумму, которую он хочет востребовать. В суд нужно предоставить договор долевого участия и другие бумаги, которые подтверждают факт взятия на себя обязательств со стороны застройщика. Добавим, что неустойка может формироваться из пени и штрафов, но окончательное решение по размеру всех сумм принимает суд.

Так, Перовским районным судом г. Москвы было установлено следующее. Истец обратился в суд с иском к ответчику ООО «РУССТРОЙГАРАНТ» о взыскании неустойки и в обосновании своих требований истец указал, что между ней и ответчиком 26 февраля 2016 года был заключен ДДУ в строительстве многоквартирного дома. Со стороны истца все обязательства по оплате договора в сумме 3774225 руб. полностью были выполнены.

Согласно условиям договора, ответчик принял на себя все обязательства построить многоквартирный жилой дом, но в указанные сроки строительство не было завершено. Следовательно, квартира не передана истцу в собственность - квартира была передана истцу только 09.09.2017 г.

В этой связи, на основании п.1 ч.1 ст.9 214-ФЗ, по причине неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок на два

месяца. Далее истец в порядке статьи 39 ГПК РФ требовал взыскать с ответчика неустойку в размере 375724 руб.

Суд в данном деле решил взыскать с ООО «РУССТРОЙГАРАНТ» неустойку в сумме 183427 руб.[9]

Исходя из судебной практики, можно сделать вывод, что суд нередко прибегает к институту уменьшения неустойки, которая закреплена в статье 333 Гражданского Кодекса РФ, несмотря на разъяснения Верховного суда РФ о возможности снижения неустойки только в исключительных случаях. [1]

Также статья 10 ФЗ №214, которая предусматривает ответственность за нарушение обязательств по договору. В данной статье закрепляется обязанность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств уплатить другой стороне убытки сверх неустойки. К сожалению, на практике такие случаи не редкость. Дольщикам зачастую приходится нести реальный ущерб вследствие просрочки сдачи объекта со стороны застройщика, в дальнейшем это становится также предметом судебного спора в соответствии со статьями 15 и 398 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

В качестве примера можно привести Решение от 13 июня 2012 г. по делу № 2-2032/2012 Центрального районного суда города Хабаровска. Суть данного дела заключалась в том, что гражданка предъявила иск о взыскании убытков ООО «Стройсити» в связи с тем, что вследствие просрочки сдачи объекта, ей пришлось снимать квартиру по договору найма жилого помещения в период с апреля 2010 по январь 2011 года. Судом исковые требования о возмещении убытков были удовлетворены.[10]

Исходя из вышеприведенного дела, можно сделать вывод, что взыскать реальный ущерб с застройщика, если действительно он был нанесен дольщику, можно также путем подачи иска в суд. Для этого также нужно будет приложить документ, подтверждающий факт, что лицо понесло убытки вследствие неисполнения обязательств со стороны застройщика.

Как указывают в своей статье практикующие судьи Арбитражного суда города Москвы Борсова Ж.П. и Бондарев М.Ю., рассматривая споры о возмещении ущерба, арбитражные суды в большинстве случаев отказывали в возмещении убытков, указывая на отсутствие причинно-следственной связи между действиями застройщика и причинением ущерба дольщику. [8]

Таким образом, если дольщик документально не подтвердит наличие убытков; размер ущерба, а также не докажет наличие причинно-следственной

связи между действиями должника и причиненными кредитору убытками, в иске о взыскании ущерба должно быть отказано.

Изменить эту ситуацию было призвано разъяснение, содержащееся в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств». Согласно данной правовой позиции по смыслу статей 15 и 393 ГК РФ, кредитор представляет доказательства, обосновывающие с разумной степенью достоверности причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и возникшими убытками. [6]

Данные в нём разъяснения (При установлении причинной связи между нарушением обязательства и убытками необходимо учитывать, в частности, то, к каким последствиям в обычных условиях гражданского оборота могло привести подобное нарушение. Если возникновение убытков, возмещения которых требует кредитор, является обычным последствием допущенного должником нарушения обязательства, то наличие причинной связи между нарушением и доказанными кредитором убытками предполагается.) упростили задачу по установлению размера убытков. [7]

На сегодняшний день данная тема так же актуальна, поскольку обсуждается возможность продления «моратория» на взыскание неустойки и возмещения убытков с застройщиков, который был введен Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423 на следующий календарный год, однако такая мера еще больше ударит по механизму защиты дольщиков, так как «недобросовестные» застройщики попросту смогут злоупотреблять предоставленным им правом, тем самым, срывая сроки сдач объектов по договорам долевого участия, и, может сложиться ситуация, при которой доверие граждан к данному институту вновь упадет.

В заключение нужно отметить, что с каждым днем увеличивается количество граждан нашей страны, которые вступают с застройщиком в гражданско-правовые отношения посредством заключения договора долевого участия. Именно поэтому необходимо и дальше совершенствовать законодательство в данном направлении, чтобы свести риски возникновения на рынке «недобросовестных застройщиков» к нулю. Помимо этого, важно изыскать комплексные методы урегулирования отношений сторон с целью обеспечения доверия участников долевого строительства к застройщикам для

стимулирования развития строительства домов с привлечением средств граждан. В данном случае институт взыскания неустойки с застройщика выступает с той же целью - недопущения нарушений обязательств по договору долевого участия.

Список литературы

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ // СПС КонсультантПлюс
2. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ // СПС КонсультантПлюс
3. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 03.07.2016 N 304-ФЗ // СПС КонсультантПлюс
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве"// СПС КонсультантПлюс
5. Постановление Правительства Москвы от 16 августа 2011 г. N 366-ПП "О мерах по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в городе Москве" // СПС КонсультантПлюс
6. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС КонсультантПлюс

7. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2020 N 08АП-18173/2019 по делу N А46-11379/2014 // СПС КонсультантПлюс

8. Апелляционное определение Тюменского областного суда от 09.07.2014 № 33-3257/2014 // СПС КонсультантПлюс

9. Решение Перовского районного суда № 2-1512/2018, URL : <http://судебныерешения.рф/39761146>

10. Решение № 2-2032/2012 от 13 июня 2012 г. по делу № 2-2032/2012 Центрального районного суда города Хабаровск, URL: <https://sudact.ru/regular/doc/vlQytWh7TOLj/>

11. Борсова Ж.П., Бондарев М.Ю. «Вестник Арбитражного Суда Московской области» №1 2019 год – с.68-77