

Какова ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве?

Закключая договор участия в долевом строительстве, стороны должны помнить, что застройщик несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством и условиями договора.

Если застройщик исполнил ненадлежащим образом или не исполнил обязательства по договору, то участник долевого строительства (дольщик) может защитить свои права в рамках досудебного и судебного урегулирования спора. В рассматриваемом случае процедура досудебного урегулирования не является обязательной, но может быть предусмотрена договором. Не исключено, что направленное застройщику требование (претензия) будет способствовать решению конфликта без обращения в суд.

При этом условия договора участия в долевом строительстве не должны ограничивать предусмотренные законом права потребителя и могут улучшать положение участника долевого строительства (то есть предоставлять ему больше прав, чем предусмотрено законодательством), а не ухудшать его (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.08.2020 N 307-ЭС19-24320 по делу N А56-44694/2019).

Следует учесть, что с 29.03.2022 до 30.06.2023 включительно не начисляются неустойки (пени) за нарушение сроков внесения платежей по договору, сроков передачи объекта долевого строительства, проценты, подлежащие уплате в случае одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, предусмотренные законодательством о защите прав потребителей, а также не учитываются убытки, причиненные в указанный период. В отношении соответствующих требований, предъявленных к застройщику до 29.03.2022, предоставляется отсрочка до 30.06.2023 включительно (п. п. 1, 1(2) Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 N 479).

Также в период с 25.02.2022 до 30.06.2023 включительно размер процентов, неустойки (штрафов, пеней), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, подлежащих уплате за нарушение сроков внесения платежей по договору, сроков передачи объекта долевого строительства, в случае одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, а также в соответствии с законодательством о защите прав потребителей, в отношении которых не применяются вышеуказанные особенности, исчисляются исходя из текущей ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Банка России, действовавшей по состоянию на 25.02.2022, то есть не выше 9,5% (п. п. 1(1), 1(2) Постановления Правительства РФ N 479; Информационное сообщение Банка России от 11.02.2022).

Кроме того, по 30.06.2023 включительно установлены особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства (п. п. 1, 2 Постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442).

В общем случае дольщик может прибегнуть к следующим мерам гражданско-правового воздействия на застройщика, нарушившего условия договора.

1. Расторжение с застройщиком договора участия в долевом строительстве

Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, в частности, в следующих случаях (ч. 1 ст. 9 Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ):

- если застройщик превысил срок сдачи объекта более чем на два месяца;
- застройщик отказался устранить недостатки объекта долевого строительства, или возместить расходы дольщика на их устранение, или соразмерно уменьшить цену договора в связи с ухудшением качества и иными недостатками объекта строительства;

- существенно нарушены требования к качеству объекта строительства.

В этих случаях договор считается расторгнутым со дня направления застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление направляется заказным письмом с описью вложения (ч. 4 ст. 9 Закона N 214-ФЗ).

Кроме того, дольщик может расторгнуть договор в судебном порядке в случаях (ч. 1.1 ст. 9 Закона N 214-ФЗ):

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, если становится очевидно, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан дольщику;
- существенного изменения проектной документации, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, установленного договором участия в долевом строительстве в пределах 5% от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
- наличия иных оснований, установленных законом или договором.

Во всех перечисленных выше случаях при одностороннем отказе гражданина - участника долевого строительства от исполнения договора и расторжении договора в судебном порядке застройщик обязан возратить участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму в двойном размере исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России (ч. 2 ст. 9 Закона N 214-ФЗ).

Если права требования участника долевого строительства приобретены полностью или частично с использованием кредитных средств (средств целевого займа) и находятся в залоге у лица, предоставившего кредит (заем), то возврат денежных средств осуществляется на залоговый счет участника долевого строительства. При отсутствии у застройщика информации о реквизитах такого счета предусмотренные законом проценты не начисляются за период с даты расторжения договора до даты предоставления застройщику необходимой информации (п. 3 ст. 77.2 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

2. Взыскание с застройщика неустойки

Неустойка может быть установлена законом (законная неустойка), а также договором участия в долевом строительстве (договорная неустойка). При этом размер законной неустойки не может быть уменьшен договором; договорная неустойка может только увеличивать законную.

Если застройщик нарушил сроки передачи дольщику объекта строительства, не согласовав при этом изменение условия договора об участии в долевом строительстве в части сроков сдачи объекта, размер неустойки (пеней) составляет двойную величину 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства. Неустойка рассчитывается от цены договора за каждый день просрочки начиная со дня, следующего после указанной в договоре даты исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта (ч. 2 ст. 6 Закона N 214-ФЗ; п. 23 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013).

В исключительных случаях по заявлению застройщика суд может снизить размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, если застройщик докажет, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При этом обязательно указание мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым (п. 9 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017).

Обратите внимание! При расторжении договора участия в долевом строительстве неустойка, предусмотренная ч. 2 ст. 6 Закона N 214-ФЗ, уплате не подлежит (п. 29 Обзора от 04.12.2013).

Если застройщик нарушил согласованный с дольщиком срок устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока, размер неустойки

(пеней) составляет 1% от (ч. 8 ст. 7 Закона N 214-ФЗ):

- стоимости расходов на устранение такого недостатка (дефекта) либо
- стоимости жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, если выявленные недостатки (дефекты) могут служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания.

3. Возмещение застройщиком убытков

Если застройщик ненадлежаще исполняет свои обязательства, дольщик вправе потребовать сверх неустойки возмещения убытков, например расходов на аренду жилья, в том числе абстрактных убытков (разница между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой объекта долевого строительства) (ст. 15 ГК РФ; ст. 10 Закона N 214-ФЗ; п. 1 ст. 28 Закона от 07.02.1992 N 2300-1; Определение Верховного Суда РФ от 19.12.2017 N 18-КГ17-239; Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.09.2020 N 305-ЭС20-4649 по делу N А41-43982/2019).

В случае невозвращения застройщиком денежных средств по расторгнутому договору участия в долевом строительстве, оплата цены по которому была произведена за счет кредитных средств, к убыткам в том числе относятся проценты, уплаченные дольщиком по кредитному договору, за период неправомерного удержания застройщиком денежных средств (п. 4 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021).

4. Возмещение застройщиком морального вреда

Участник долевого строительства вправе обратиться к застройщику с требованием о возмещении морального вреда (ст. 15 Закона N 2300-1).

Размер компенсации морального вреда в каждом конкретном случае определяется судом с учетом характера нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (п. 2 ст. 1101 ГК РФ).

5. Возмещение застройщиком судебных расходов

В рамках судебного урегулирования спора судебные расходы (госпошлина, почтовые расходы, расходы на оплату услуг адвоката, эксперта и т.д.) могут быть взысканы с застройщика в случае удовлетворения предъявленных дольщиком исковых требований (ч. 1, 6 ст. 98 ГПК РФ).

Перечень судебных расходов не является исчерпывающим и определяется дольщиком. Для взыскания таких расходов необходимо доказать факт их несения, а также связь между понесенными издержками и делом, рассматриваемым в суде (п. п. 2, 4, 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1).

Если вопрос о судебных расходах не был разрешен при рассмотрении дела, вы можете обратиться с соответствующим заявлением в суд первой инстанции в течение трех месяцев со дня вступления в силу последнего судебного акта, принятием которого закончилось рассмотрение дела. Таким судебным актом является постановление суда той инстанции, на которой завершилась проверка доводов сторон спора. Им может являться в том числе определение судьи Верховного Суда об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции (ч. 1 ст. 103.1 ГПК РФ; п. 10 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.06.2022).

6. Взыскание с застройщика штрафа

При удовлетворении судом требований участника долевого строительства, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, в том числе в случае расторжения договора в связи с односторонним отказом участника долевого строительства от его исполнения в предусмотренных случаях, суд взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику (п. 6 ст. 13 Закона N 2300-1; п. п. 2, 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.10.2019 N 18-КГ19-101).

При этом намерение застройщика частично удовлетворить требования участника долевого строительства без реального перечисления ему денежных средств, согласно позиции Верховного Суда РФ, не является основанием для освобождения застройщика от уплаты штрафа (Определение Верховного Суда РФ от 13.11.2018 N 80-КГ18-10).

7. Привлечение застройщика к административной или уголовной ответственности

Застройщик может быть привлечен к административной ответственности за следующие правонарушения (ст. ст. 14.4, 14.7, 14.8, ч. 1 - 5 ст. 14.28, ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ):

- продажа товаров, выполнение работ либо оказание населению услуг ненадлежащего качества или с нарушением установленных законодательством РФ требований;
- обман потребителей;
- нарушение иных прав потребителей. По данному основанию возможно привлечение к ответственности, например, за включение в договор долевого строительства условий, ущемляющих законные права дольщиков;
- нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Чтобы инициировать привлечение застройщика к административной ответственности по данным статьям, дольщик может обратиться в управление Роспотребнадзора по субъекту РФ или орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства (п. 3 ч. 1 ст. 28.1, ст. ст. 23.49, 23.64 КоАП РФ; ч. 2, п. 7 ч. 6 ст. 23, ст. 23.5 Закона N 214-ФЗ).

В г. Москве таким органом является Комитет г. Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (п. 4.3.2 Положения, утв. Постановлением Правительства Москвы от 26.04.2011 N 157-ПП).

Кроме того, виновные лица организации-застройщика могут быть привлечены к уголовной ответственности, в частности за привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве в крупном или особо крупном размере (ст. 200.3 УК РФ; ч. 2.2 ст. 1 Закона N 214-ФЗ).
