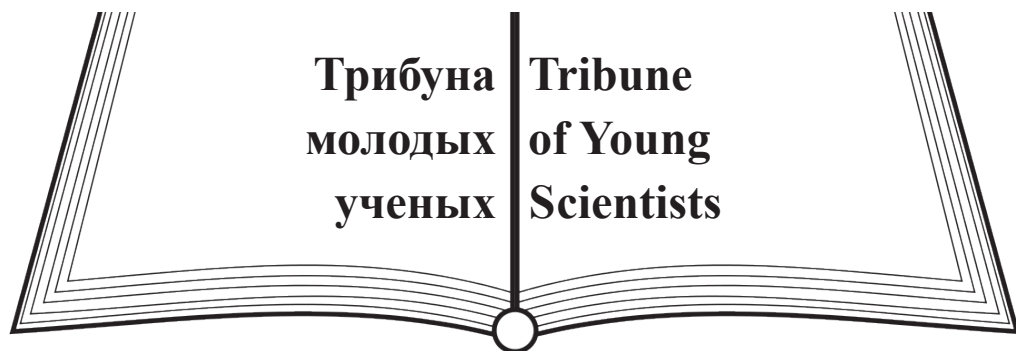




УДК 347.447.8

DOI: 10.24412/2076-9113-2025-258-92-107

О. В. Буглимова

Московский городской педагогический университет,
Москва, Российская Федерация,
bugrimovaov@mgrpu.ru

ВЗЫСКАНИЕ НЕУСТОЙКИ И ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ КАК ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ

Аннотация. В статье затрагиваются вопросы взыскания неустойки с застройщика и расторжения договора участия в долевом строительстве (далее — договор УДС) в одностороннем порядке как мер, обеспечивающих интересы дольщиков — физических лиц. Цель исследования — определить направления совершенствования механизма реализации прав граждан на приобретение жилья посредством долевого строительства. В соответствии с намеченной целью в исследовании поставлены следующие задачи: на основе анализа правоприменительной и правореализационной практики выявить и обозначить дефициты предусмотренных законодательством обеспечительных мер. С помощью формально-юридического метода, а также приемов правового моделирования и прогнозирования установлены системные связи ряда нормативных правовых актов в исследуемой сфере, рассмотрены выработанные в судебной практике тенденции толкования сложных в применении (ввиду их неоднозначности) правовых норм.

Ключевые слова: долевое строительство; неустойка; договор; расторжение договора; недвижимость; обеспечительные меры; защита прав.

Работа подготовлена при информационной поддержке СПС «КонсультантПлюс».

UDC 347.447.8

DOI: 10.24412/2076-9113-2025-258-92-107

O. V. Buglimova

Moscow City University,
Moscow, Russian Federation,
buglimovaov@mgpu.ru

PENALTIES AND TERMINATION OF THE CONTRACT OF PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION UNILATERALLY AS INTERIM MEASURES

Abstract. The article touches upon the issues of collecting penalties for improper fulfillment of obligations by the developer and termination of the shared construction participation agreement (hereinafter referred to as the SCP agreement) unilaterally as measures ensuring the interests of shareholders. The purpose of the study is to identify ways to improve the mechanism for implementing citizens' rights to purchase housing through shared — equity construction. In accordance with the intended purpose, the study sets the following tasks: through an analysis of law enforcement practice, identify and disclose the legal essence of deficiencies of interim measures. Using the formal legal method, as well as the legal modeling and forecasting techniques, the systemic relations of legal acts are established, the trends in interpreting legal norms that are difficult to apply (due to their ambiguity) are determined.

Keywords: shared-equity construction; penalty; contract; termination of the contract; real estate; interim measures; protection of rights.

The work was prepared with the information support of the LRS ConsultantPlus.

Введение

Приобретение жилой недвижимости посредством участия граждан в долевом строительстве — распространенная практика по причине относительно невысокой цены в среднем по рынку за аналогичные лоты, предлагаемые по договорам купли-продажи на готовое жилье¹. Вполне обоснованные опасения относительно риска, что дом так и не будет построен, нивелируются за счет ценовой политики. Применяются различные приемы и средства, предназначенные для обеспечения баланса интересов сторон договора участия в долевом строительстве, в том числе в виде неустойки, возмещения убытков, установления гарантийного срока, страхования рисков, залога на предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок и др. Однако защитные механизмы утрачивают свою эффективность в случае приобретения прав дольщика в порядке цессии [1], банкротства

¹ Итоги рынка недвижимости 2024: главные события // Домклик. URL: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/itogi-rynka-nedvizhimosti-2024-glavnye-sobytiya> (дата обращения: 11.01.2025).

застройщика и иных обстоятельств. Введение дополнительных гарантий защиты прав дольщиков (например, использование эскроу-счетов) позволило отчасти снизить уровень социальной напряженности, вызванной многочисленными случаями нарушения их прав, однако вопрос не снят с повестки. Введение новых мер приводит к повышению цены предложений, что снижает привлекательность исследуемого инструмента, тем самым вынуждая участников рынка применять не обеспеченные должной правовой защитой обходные схемы приобретения жилья [7, с. 203], например путем заключения взаимосвязанных договоров: предварительного договора УДС и договора займа. В связи с этим представляется актуальным вопрос об обеспечении прав дольщиков таким образом, чтобы не была утрачена эффективность рассматриваемого механизма привлечения средств для строительства жилой недвижимости.

В настоящем исследовании уделяется внимание взысканию неустойки и расторжению договора участия в долевом строительстве в контексте обеспечения интересов дольщиков — физических лиц, желающих реализовать свое конституционное право на жилье [16, с. 217].

Неустойка в виде штрафа или пени в гражданском праве выполняет несколько функций, в том числе: имущественной ответственности, способа обеспечения исполнения обязательства, а также является удобным средством упрощенного возмещения потерь кредитора (статьи 229, 330 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ)), что обусловлено предусмотренной законом возможностью ее взыскания на основании факта нарушения обязательства. Доказывать наличие убытков, представлять расчет их размера по общему правилу не требуется.

Положения о законной неустойке в случае невыполнения обязательств сторонами договора УДС содержатся в статьях 5–7, 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 214-ФЗ). Дольщику предоставлено право отказаться исполнять сделку в случаях, определенных в части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ (в частности, застройщик просрочил сдачу объекта, допустил существенные нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или строительных норм), а также расторгнуть договор УДС в судебном порядке (часть 1.1 статьи 9).

Для обеспечения интересов дольщиков — физических лиц в законе предусмотрены дополнительные гарантии, которые могут быть переданы другому лицу, в том числе юридическому, в порядке цессии:

1) законная неустойка в двойном размере, по сравнению с другими дольщиками;

2) штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя застройщиком в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя по пункту 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». В соответствии с новой редакцией части 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ штраф будет составлять 5 % от присужденной суммы.

Действующие в области долевого строительства нормы выстраивают механизм обеспечения прав не только застройщиков и дольщиков, но и в целом устойчивости жилищного строительства, функционал которого призван поддерживать баланс между публичным интересом (созданием благоприятных условий для реализации гражданами России права на жилье) и интересами участвующих в долевом строительстве частных лиц. Компании-застройщики выступают в качестве значимых акторов в реализации государственной жилищной политики, в соответствии с законодательными новеллами о совершенствовании правового регулирования механизма комплексного развития территории на них в настоящее время возлагается обязанность осуществлять строительство социальной инфраструктуры².

Новизна настоящего исследования заключается в выявлении и раскрытии дефицитов предусмотренных законодательством мер, призванных обеспечивать интересы в первую очередь дольщиков-граждан, реализующих свое право на жилье, а вместе с тем гарантировать баланс частных (застройщиков, дольщиков разных категорий) и публичных интересов в сфере долевого строительства.

Степень научной разработанности темы

Д. Р. Вахитова, Д. В. Бердин, Е. А. Феоктистова отмечают наиболее часто встречающиеся нарушения закона в сфере долевого строительства, которые были выявлены по результатам прокурорских проверок, в частности упоминаются: несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, «отказ в возврате суммы внесенных денежных средств при расторжении договора, просрочка сдачи дома» [2], «игнорирование уведомления дольщиков об изменении сроков ввода жилого дома в эксплуатацию, привлечение денежных средств граждан в целях жилищного строительства способом, который не предусмотрен законом» [2, 13], т. е. с использованием обходных схем финансирования и др.

Различные аспекты юридической ответственности сторон договора участия в долевом строительстве раскрыты в работах Д. А. Соболева, К. М. Алева, А. С. Дурнова и др.

Разработке правовых аспектов начисления неустойки по договору УДС посвятили свои труды А. В. Пушкина [8], Е. С. Лысенко [3], А. Ю. Хамов [14], С. А. Можиян [5] и другие авторы. А. Д. Федяев отмечает в своей публикации проблему отсутствия единообразия судебной практики при взыскании

² Федеральный закон от 26.12.2024 № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» // КонсультантПлюс. URL: <https://online11.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=494367&cacheid=C6A106FF7DC1D24871C43558030873E0&mode=splus&rnd=svr2A#sgijGjUipM3bLA57> (дата обращения: 12.04.2025).

законной неустойки по договорам УДС, в частности упоминает не всегда обоснованное снижение судами общей юрисдикции размера неустойки в соответствии со статьей 333 ГК РФ. При этом несколько иная практика складывается в случаях взыскания неустойки в Арбитражном суде [12] (это возможно, например, в случае уступки права требования по взысканию неустойки юридическому лицу).

В. В. Щеголева, М. Н. Кузбагаров обосновывают позицию, согласно которой уменьшение размера неустойки судами без учета сложившейся судебной практики и разъяснений вышестоящих судов подтверждает необходимость внесения корректировок в действующие нормативные правовые акты [15, с. 60]. Это позволит обеспечить большую ясность и единообразие в разрешении подобных вопросов.

С. С. Потопальский отмечает проблему злоупотребления застройщиками возможностью отсрочить дату передачи объекта участнику долевого строительства без риска начисления штрафных санкций благодаря предоставлению Правительством РФ преференций относительно начисления неустойки и взыскания убытков³ по договору УДС [7].

Н. Е. Степанов отмечает в своей работе, что применяемый в соответствии с Законом № 214-ФЗ «договор счета эскроу не является способом обеспечения исполнения обязательства, но имеет явные признаки данного института» [11, с. 24], а также двойственный эффект системы проектного финансирования: создание дополнительных гарантий для дольщиков и вместе с тем увеличение стоимости строительства для застройщика, ввиду необходимости привлечения заемных средств из-за ограничений по использованию размещенных на эскроу-счетах денег дольщиков.

В контексте исследования эффективности защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства или по иной причине, не позволяющей завершить строительство, представляет интерес развитие страхования ответственности застройщиков. Данную тематику осветили в своих работах А. А. Данилов, М. Б. Ионина, А. П. Архипов, А. А. Гончарова и др.

³ Постановление Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 «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»; Постановление Правительства РФ 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» и др.

Основное исследование

Вопрос о надежности такого средства обеспечения исполнения обязательств по договору УДС, как неустойка, зависит от ряда факторов, определяющих основания и размер выплаты неустойки, соотношение причиненных неисполнением обязательства негативных последствий и размера присуждаемых выплат. Одним из наиболее часто встречающихся оснований для начисления неустойки в исследуемой сфере является нарушение срока передачи доли участнику объекта долевого строительства. Значимыми переменными в этом уравнении являются: исчисление сроков просрочки исполнения, определение применимого в конкретной ситуации размера ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, наличие дополнительных соглашений о переносе срока исполнения по договору и иных обстоятельств, например введения моратория на начисление неустойки или предоставления отсрочки ее взыскания на определенный период времени.

По общему правилу для взыскания неустойки не требуется доказывать размер денежного эквивалента неблагоприятных последствий для стороны договора, однако часто применение судом положений статьи 333 ГК РФ, позволяющих снизить размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца, нивелирует это преимущество неустойки, делая данный инструмент обеспечения прав участника менее предсказуемым и отчасти менее надежным.

Обязанность доказать основания для снижения неустойки возлагается на сторону, нарушившую условия договора (в данном случае — на застройщика). В актах Верховного суда Российской Федерации (ВС РФ) встречается критика решений судов первой инстанции, которые содержат в качестве аргументации при применении статьи 333 ГК РФ различные комбинации из оснований, которые не могут быть отнесены к числу чрезвычайных и квалифицируются как нормальный хозяйственный риск (следовательно, не исключают ответственности хозяйствующего субъекта в силу пункта 3 статьи 401 ГК РФ): арест денежных средств, тяжелое финансовое положение, банкротство подрядчика, по причине которого тот ненадлежащим образом исполнил свои обязательства⁴, наличие задолженности перед другими кредиторами⁵ и др. Важными факторами также признаются: выполнение застройщиком социально значимых функций, незначительность периода просрочки, отсутствие бюджетного финансирования, отсутствие каких-либо существенных негативных последствий для истцов в результате действий ответчика (при этом неудобства в виде

⁴ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции № 88-18252/2020 от 24.11.2020 // КонсультантПлюс. URL: <https://online11.consultant.ru> (дата обращения: 12.04.2025).

⁵ Решение Песчанокопского районного суда № 2-146/2020 от 28.04.2020 г. по делу № 9-66/2019-М-517/2019 // КонсультантПлюс. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/oZhd8PbIfqLX/> (дата обращения: 12.04.2025).

вынужденного проживания в стесненных условиях на жилплощади родственников, необходимость продления найма жилья не всегда принимается к сведению, поскольку дольщики не всегда заботятся о доказательствах, рассчитывая на добросовестность строительной компании). В подобных ситуациях застройщик, часто ссылаясь на общие экономические трудности, фактически получает выгоду от использования средств обманутых дольщиков, что ставит под сомнение справедливость такого подхода [12, с. 165]. Мотивация судов при этом выглядит оправданной: удовлетворение требований о взыскании неустойки в полном объеме может привести к тому, что застройщик окажется не в состоянии выполнять обязательства перед другими дольщиками, а также своевременно рассчитываться с контрагентами по договорам поставки и подряда, что, в свою очередь, может повлечь задержки в строительстве и вводе в эксплуатацию нового жилья⁶.

Отметим, что в соответствии с позицией ВС РФ этого недостаточно для обоснования снижения размера неустойки, требуются также доказательства, объективно указывающие на уважительность пропуска срока сдачи в эксплуатацию объекта недвижимости и позволяющих произвести существенное снижение взыскиваемых сумм неустойки и, соответственно, штрафа, а подтверждение исключительности данного случая, в чем заключается явная несоразмерность неустойки и штрафа последствиям нарушения обязательств ответчиком. Согласно позициям, изложенным в постановлениях пленумов⁷, при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования. Возникают закономерные вопросы, не имеет ли место обогащение застройщиков за счет имущества дольщиков, когда сумма неустойки в описанной выше ситуации меньше суммы, которую можно было бы получить при коммерческом кредитовании, и выполняется ли при этом функция неустойки как средства обеспечения исполнения обязательства надлежащим образом. Необходимость соотношения размера неустойки с размером платы по краткосрочным кредитам и показателями инфляции, упомянутая

⁶ Решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея № 2-1201/2022 от 22.04.2022 // КонсультантПлюс. URL: <https://online11.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=AOUG&n=7372921&cacheid=7A70D5F650BC6AB3617124EA03AC1865&mode=splus&rnd=aPvswr#jfl4HjUIWksMk43H1> (дата обращения: 12.04.2025).

⁷ Абзац первый пункта 75 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», пункт 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 ГК РФ». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=195824&cacheid=0ACC684976890B0754DDAAD4BDB281E2&mode=splus&rnd=tYp7eg#3nGqGjUPQfsLyScS> (дата обращения: 12.04.2025).

в Постановлении Пленума ВАС РФ⁸, признается многими авторами оправданной [4, с. 169–172; 3, с. 37]. При названном выше условии снижение неустойки трансформирует ее в эквивалент льготного кредитования недобросовестного застройщика по более низкой ставке, чем средняя ставка коммерческого кредитования.

При наличии заявления застройщика о снижении размера неустойки за просрочку передачи объекта строительства суды, как правило, не отказывают в этом, ссылаются на руководящие рекомендации постановлений пленумов, однако в судебных актах отсутствуют расчеты, позволяющие подтвердить несоразмерность неустойки⁹. Предотвратить такое снижение должник может, представив возражение, в котором целесообразно обосновать и подтвердить все негативные последствия, связанные с просрочкой в исполнении застройщиком обязанностей по договору. Несмотря на то что кредитор вовсе не обязан доказывать соразмерность рассчитанной в соответствии с законом неустойки, по сложившейся судебной практике поставлен в такую ситуацию, что при отсутствии подобного обоснования сумма неустойки может быть значительным образом снижена. О сформировавшемся обыкновении относительно случаев снижения размера неустойки Сергей Васильевич Сарбаш подчеркнул, «получилось, что в законе написано одно, а практика сложилась так, что применяется он по-другому» [9, с. 12], т. е. вместо значения вправе уменьшить неустойку (пункт 1 статья 333 ГК РФ), подразумевалось значение «должен уменьшить».

Так, в деле от 28.04.2020 № 2-146/2020 сумма основной неустойки за период просрочки с 02.05.2019 по 05.12.2019 была снижена с 506 130,80 рубля до 250 000 рублей, судом были учтены предоставленные ответчиком расчеты исходя из среднего размера процентов по вкладам за период просрочки, а также данных о показателях инфляции за соответствующий период. В отзыве на требования истца представитель застройщика указал относительно требования о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства: «В материалах дела отсутствуют какие-либо сведения о значительных последствиях для истца, вызванных задержкой передачи квартиры, истцом не предоставлено доказательств наличия действительного ущерба, причиненного ему изменением сроков передачи объекта долевого строительства». Также ответчик подчеркнул, что «истец не является кредитной организацией, не имеет соответствующих лицензий для осуществления банковской

⁸ Абзац 2, пункт 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_124675/ (дата обращения: 12.04.2025).

⁹ Решение Преображенского районного суда по делу № 2-5078/22 от 22.11.2022 г.; Решение Железнодорожного городского суда от 09.02.2024 г. № 2-1226/2024 2-1226/2024~М-154/2024 М-154/2024 по делу № 2-1226/2024; Решение Железнодорожного городского суда № 2-5582/2023 2-874/2024 2-874/2024(2-5582/2023);~М-4919/2023 М-4919/2023 от 9 января 2024 г. по делу № 2-5582/2023 // КонсультантПлюс. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/cDrkJGiWYNR/> (дата обращения: 12.04.2025).

деятельности, и потому получать доход в размере 23–25 % годовых от предоставления денежных средств по краткосрочным кредитам не имеет права»¹⁰.

Стоит обратить внимание, что дольщик имеет право требовать неустойку за будущий период. Как указал ВС РФ в определении по делу № 11-КГ18-21¹¹, взыскание неустойки за будущее время является правомерным, причем ее начисление продолжается до момента фактического исполнения обязательств. Однако единства при принятии решения в отношении этого вопроса в практике судов не наблюдается. Так, в решении Железнодорожного городского суда по делу № 2-5582/2023¹² суд обосновывает отказ в удовлетворении требований о взыскании неустойки на будущее, опираясь на следующие аргументы: взыскивая неустойку за будущий период, суд может нарушить право ответчика на снижение размера неустойки в случае ее несоразмерности, такой отказ не лишает истца возможности в будущем выйти к ответчику с требованием о взыскании неустойки за другой период, в силу статьи 11 ГК РФ, статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) защите в судебном порядке подлежит только нарушенное или оспоренное право. Очевидно, что для дольщика требование неустойки за будущий период более выгодно, так как снижает вероятность уменьшения ее размера судами, экономит время и усилия на дальнейшее обращение в суд и, вероятно, в большей степени способствует стимулированию застройщика к надлежащему исполнению своих обязательств. Остается только согласиться с мнением, изложенным в названном выше определении ВС РФ, что решение этой задачи, с учетом требований об эффективности судопроизводства, не может и не должно достигаться за счет дополнительного возбуждения гражданских дел в суде.

Судебная практика также фиксирует и злоупотребления со стороны дольщиков, затягивающих процедуру приемки объекта строительства ввиду его незначительных недостатков. В целях сведения к минимуму случаев необоснованной задержки дольщиками приемки объекта строительства и конкретизации порядка направления юридически значимых уведомлений (в частности, о готовности объекта долевого строительства к передаче) участникам Правительством РФ было принято Постановление № 2380¹³.

¹⁰ Решение Песчанокотского районного суда от 28.04.2020 № 2-146/2020 по делу № 9-66/2019~М-517/2019 // КонсультантПлюс. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/oZhd8PbIfqLX/> (дата обращения: 12.04.2025).

¹¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.09.2018 № 11-КГ18-21 // КонсультантПлюс. URL: <https://online11.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=554839#Zin2HjUh9BKBQNaE9> (дата обращения: 12.04.2025).

¹² Решение Железнодорожного городского суда от 09.01.2024 г. № 2-5582/2023 2-874/2024 2-874/2024(2-5582/2023);~М-4919/2023 М-4919/2023 по делу № 2-5582/2023 // КонсультантПлюс. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/cDrkJGiWYNR/> (дата обращения: 12.04.2025).

¹³ Постановление Правительства РФ от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» // Собрание законодательства РФ. 01.01.2024. № 1 (ч. III). Ст. 245.

В судебном акте ВС РФ¹⁴ упомянуты типичные приемы, применяемые застройщиками для противодействия взысканию неустойки или ее части. В договоре между истцом и ответчиком срок передачи объекта строительства был определен через упоминание двух обстоятельств: срока завершения строительства (1-й квартал 2018 г.) и срока получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (в пределах двух месяцев с момента окончания строительства). Передача квартиры была произведена только 28.06.2019. Аргумент застройщика, который был заявлен в обоснование отказа в удовлетворении требований дольщика о выплате неустойки (нарушение срока было вызвано отказом органа местного самоуправления выдать разрешение на ввод дома в эксплуатацию), не был принят судом. Согласно пункту 3 статьи 401 ГК РФ, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы. Указанные застройщиком действия органа власти г. Сочи не являются обстоятельством непреодолимой силы в том смысле, в котором соответствующая категория применима в гражданском законодательстве.

Изменение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства возможно только при условии изменения соответствующего условия договора в предусмотренном ГК РФ порядке. Ссылка застройщика на оговорку в договоре о возможности незавершения строительства в предусмотренный договором срок нельзя принять в качестве надлежащего формата согласования контрагентами изменения срока ввода дома в эксплуатацию и передачи квартиры участнику строительства (такое условие относится к числу существенных, должно быть четко обозначено и облечено в ту же форму, что и основной договор, в отношении которого также предусмотрена государственная регистрация).

При взыскании неустойки за просрочку передачи объекта строительства часто приходится оспаривать условия дополнительных соглашений с застройщиком, а также договоров цессии. В деле по иску О. В. Юркевич были подвергнуты анализу договор уступки истцу прав требования, а также подписанный им лист уведомления о переносе срока передачи квартиры, дополнительное соглашение об изменении срока строительства между ответчиком и цедентом (первоначальным дольщиком), которые в совокупности трактовались застройщиком как согласие истца на условие о переносе срока. Поскольку дополнительное соглашение между застройщиком и цедентом не было зарегистрировано, изменение договора УДС подлежит государственной регистрации в силу норм части 3 статьи 4 Закона № 214, пункта 3 статьи 433, пункта 1 статьи 452 ГК РФ, а условие о сроке передачи объекта долевого строительства

¹⁴ Апелляционное определение Верховного суда Республики Адыгея от 09.06.2023 по делу № 33-1304/2023; решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 22.04.2022 № 2-1201/2022 // КонсультантПлюс. URL: <https://online11.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOU&n=212554> (дата обращения: 12.04.2025).

является существенным условием договора, то суд сделал обоснованный вывод, что представленное дополнительное соглашение не имеет юридической силы, факт ознакомления с уведомлением не может быть расценен как условие договора цессии, меняющего основное обязательство по договору УДС¹⁵.

Нельзя не упомянуть тот факт, что неблагоприятные последствия просрочки по договору УДС для дольщика возрастают в случае банкротства застройщика. Действительно, непредвиденные расходы дольщика могут быть покрыты за счет неустойки, а также возмещения убытков, однако взыскание указанных сумм в процессе банкротства, как правило, малоэффективно по причине длительности сроков процедур банкротства и недостаточности средств должника [7, с. 204].

Договор УДС может быть расторгнут как в одностороннем (отказ от договора), так и в судебном порядке. Установленные законом порядки расторжения договора различаются как по основаниям, так и по срокам. В бесспорных ситуациях, закрепленных в части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, дольщику достаточно направить уведомление застройщику об отказе от договора (при этом не потребуются доказывать весомость таких оснований в суде), договор будет считаться прекратившим свое действие с даты направления такого уведомления. В спорных ситуациях (часть 1.1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ), когда необходимо доказывание существенности нарушения застройщиком своих обязательств, дольщику потребуется обратиться в суд, договор продолжит свое действие вплоть до вынесения судом решения. При этом застройщик в силу положений части 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ обязан возвратить уплаченные ему по договору деньги, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

Правовая регламентация возврата уплаченной цены при расторжении договора УДС ввиду неисполнения застройщиком своих обязательств не лишена недостатков:

- дольщик, получивший права требования по договору УДС в порядке цессии, не обеспечен должной защитой в части возможности возврата разницы между ценой первоначального договора УДС и уплаченной им суммой за будущее жилье по договору уступки;

- в случае приобретения жилья с использованием кредита дольщик теряет сумму уже выплаченных банку процентов за период нахождения денежных средств на счете эскроу, кроме того, следует упомянуть инфляционные потери.

После вступления в силу статьи 393.1 ГК РФ стало возможным взыскание с застройщика не утратившей актуальности ввиду подвижности рынка недвижимости цены договора УДС, а рыночной стоимости жилья, сопоставимого

¹⁵ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 08.12.2015 № 5-КГ15-156, Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12.02.2016 г. по делу № 33-1002/16 // КонсультантПлюс. URL: <https://online11.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=450249&cacheid=AF5CB0B6370C24C4E18CD716F42AFD84&mode=plus&rnd=aPvswr#nyK3HjU4oWD50ya11> (дата обращения: 12.04.2025).

с тем, на которое мог рассчитывать дольщик согласно расторгнутому договору [1, с. 160].

Как отмечает Д. А. Пашенцев, «правовая реальность предстает социальным конструктом, который воспроизводится в повседневной деятельности участниками общественных отношений, реализующих свои статусы. Процесс такого конструирования состоит из трех стадий: принятие новых правовых норм (правотворчество); донесение их содержания до участников общественных отношений, предполагающее изменения в правосознании; применение новых норм в повседневной деятельности участников общественных отношений» [6, с. 19]. В контексте вопроса о совершенствовании института долевого строительства можно отметить, что недостаточно детальной правовой регламентации отношений между дольщиками и застройщиками, необходимо также осуществлять мониторинг реализации законодательных установлений, своевременно исправлять некорректно работающие нормы, а также практику их применения. Кроме того, необходимо повышение правовой грамотности населения в исследуемой теме во избежание злоупотреблений со стороны профессиональных участников имущественных отношений (застройщиков), обладающих большими финансовыми и организационными ресурсами.

Результаты исследования

Долевое строительство — одна из наиболее распространенных форм приобретения жилья в России. Однако часто застройщики нарушают сроки сдачи объектов, что приводит к необходимости применения обеспечительных мер, к числу которых относится взыскание неустойки. Односторонний отказ от исполнения договора не отнесен к способу обеспечения исполнения обязательств, однако нельзя не согласиться, что отчасти выполняет аналогичную функцию, позволяет защитить права дольщиков.

На практике взыскание неустойки часто сопряжено с трудностями. Застройщики оспаривают размер неустойки, ссылаясь на задержки в получении разрешительной документации, несоразмерность размера неустойки неблагоприятным последствиям для дольщика и др. Кроме того, даже при наличии судебного решения о взыскании неустойки ее фактическое получение может быть затруднено из-за отсутствия у застройщика достаточных средств.

Анализ судебной практики по делам о начислении неустойки за просрочку обязательств позволяет определить следующие проблемные точки, приводящие к затруднению в расчете размера и истребовании неустойки:

- установление даты, с которой начинается расчет неустойки и определяется размер ставки рефинансирования ЦБ РФ;
- включение застройщиком в договор условий, которые трактуются им как предварительное согласие дольщика на продление срока исполнения обязательства;

– некорректно сформулированное условие о сроке передачи объекта долевого строительства (например, срок поставлен в зависимость от другого события — даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, наступление которого не соответствует критерию неизбежности) [10, с. 368–369];

– отсутствие единообразного подхода при снижении судом размера законной неустойки, взыскиваемой с застройщика.

Как правило, застройщики используют предоставленное им право заявить о снижении неустойки в силу статьи 333 ГК РФ. Суд, принимая решение о размере неустойки, руководствуется требованиями разумности и справедливости, учитывает социальную значимость долевого строительства, определяет, имеет ли место явная несоразмерность суммы неустойки последствиям нарушения обязательства, приведет ли взыскание неустойки к получению кредитором необоснованной выгоды, также имеет значение необходимость обеспечения баланса интересов сторон, чтобы размер штрафа не приводил к невозможным убыткам для ответчика и соответствовал принципу стабильности гражданских правоотношений¹⁶, снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

Для повышения эффективности обеспечительных мер в долевом строительстве необходимо:

1. Упорядочить практику взыскания неустойки по договору УДС, в частности представляется целесообразным закрепить минимальный уровень гарантий по начислению неустойки при наличии заявления от застройщика о ее снижении в порядке статьи 333, конкретизировать основания для ее применения, исключить из числа таких оснований случаи, относящиеся к обычному предпринимательскому риску (например, неисполнение обязательств контрагентами, запрет на ввод дома в эксплуатацию и т. п.), конкретизировать основания для удовлетворения требования дольщика о неустойке на будущее время вплоть до выполнения обязанностей застройщиком и др.

2. Усилить контроль за финансовой устойчивостью застройщиков, развить систему гарантий защиты дольщиков в случае банкротства строительной компании. Обязательное страхование их ответственности перед дольщиками не показало свою эффективность, при этом сохранилась возможность добровольного страхования (статья 15.6 Закона № 214-ФЗ). Деятельность Фонда развития территорий лишь отчасти решает проблему, поскольку не может гарантировать получение гражданами жилых помещений в соответствии с договорами УДС, выплачиваемая дольщикам компенсация часто недостаточна для приобретения сопоставимого жилья.

3. Усовершенствовать механизмы оперативного возврата средств дольщикам в случае одностороннего отказа от договора, а также конкретизировать порядок взыскания абстрактных убытков в силу положений статьи 393.1 ГК РФ.

¹⁶ Решение Железнодорожного городского суда от 09.02.2024 г. № 2-1226/2024 2-1226/2024~М-154/2024 М-154/2024 по делу № 2-1226/2024 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/V98IHL34DbWK/> (дата обращения: 12.04.2025).

4. Повысить информированность дольщиков об их правах и способах защиты, что соответствует второй стадии конструирования правовой реальности, описанной Д. А. Пашенцевым.

Таким образом, взыскание неустойки и односторонний отказ от исполнения договора являются важными инструментами защиты прав дольщиков. Однако их эффективное применение требует как совершенствования законодательства, так и повышения правовой культуры участников долевого строительства. Только через последовательное конструирование правовой реальности можно достичь баланса интересов всех сторон и обеспечить стабильность общественных отношений.

Список источников

1. Буглимова О. В. Особенности ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве в случае уступки прав требования // Проблемы реализации прав человека и гражданина в условиях современных социальных трансформаций: материалы XIV Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием, Москва, 20 апр. 2023 г. Саратов: Саратовский источник, 2023. С. 157–161.

2. Вахитова Д. Р., Бердин Д. В. Правозащитная деятельность прокуратуры по восстановлению жилищных прав обманутых дольщиков // Modern Science. 2021. № 4-3. С. 216–218.

3. Лысенко Е. С. Проблема определения размера неустойки в договоре долевого участия строительства недвижимости с участием граждан при нарушениях застройщиком сроков сдачи объекта // Вестник ВЭГУ. 2014. № 5 (73). С. 32–38.

4. Меликов Г. И. Неустойка: проблемы правовой природы и использования в договорных отношениях в свете реформы гражданского законодательства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М.: [б. и.], 2019. 213 с.

5. Можиян С. А. Практические вопросы снижения размера неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. 2021. № 1. С. 17–20.

6. Пашенцев Д. А. Конструктивизм в современной юридической науке // Вестник МГПУ. Серия: Юридические науки. 2022. № 1 (45). С. 16–22.

7. Потопальский С. С. Правовое регулирование участия в долевом строительстве в системе норм гражданского права // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. 2023. Т. 9 (75). № 2. С. 202–208.

8. Пушкина А. В. Критерии справедливого определения размера неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства: теория и практика // Социальная справедливость и право: к упрочению мира и предотвращению кризисов: материалы Междунар. науч.-практ. конф., Москва, 17–18 февр. 2023 г. М.: МосГУ, 2023. С. 197–202.

9. Сарбаш С. В. Единственный доктор для закона — это судья // Закон. 2017. № 4. С. 6–19.

10. Ситдикова Л. Б., Буглимова О. В. К вопросу о гражданско-правовой ответственности по договору об участии в долевом строительстве // Научные труды. РАЮН: труды членов РАЮН и материалы XXIII Междунар. науч.-практ. конф., Москва, 23 ноября 2022 г. Вып. 23. М.: Юрист, 2023. С. 367–371.

11. Степанов Н. А. Договор эскроу и жилищные правоотношения // Актуальные проблемы современности: наука и общество. 2020. № 1 (26). С. 20–25.
12. Федяев Д. А. Вопросы единообразия судебной практики при взыскании законной неустойки по договорам участия в долевом строительстве жилья // Актуальные проблемы обязательственного права и арбитражного процесса: сб. науч. ст. (ежегодник) / отв. ред. В. Г. Голубцов, Д. Н. Латыпов. Пермь: Пермск. гос. нац. исследовательский ун-т, 2017. С. 162–167.
13. Феоктистова Е. А. Прокурорский надзор за исполнением законов в сфере долевого строительства гражданами многоквартирных домов как условие эффективной реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» // Право и государство: теория и практика. 2019. № 2. С. 125–126.
14. Хамов А. Ю. Судебная практика применения неустойки при нарушении застройщиком срока передачи объекта недвижимости как способа защиты прав участников долевого строительства // Предпринимательское право. 2017. № 1. С. 64–70.
15. Щеголева В. В. Взыскание неустойки по договору долевого участия // Правовая реформа. 2022. № 4. С. 58–60.
16. Экономические и социальные права человека и гражданина: современные проблемы теории и практики / Ф. М. Рудинский [и др.]. М.: Права человека, 2009. 495 с.

References

1. Buglimova O. V. Osobennosti otvetstvennosti zastroyshhika po dogovoru uchastiya v dolevom stroitel'stve v sluchae ustupki prav trebovaniya // Problemy` realizacii prav cheloveka i grazhdanina v usloviyax sovremenny`x social`ny`x transformacij: materialy` XIV Vseros. nauch.-prakt. konf. s mezhdunar. uchastiem, Moskva, 20 apr. 2023 g. Saratov: Saratovskij istochnik, 2023. S. 157–161.
2. Vaxitova D. R., Berdin D. V. Pravozaashhitnaya deyatel`nost` prokuratury` po vosstanovleniyu zhilishhny`x prav obmanuty`x dol`shhikov // Modern Science. 2021. № 4-3. S. 216–218.
3. Ly`senko E. S. Problema opredeleniya razmera neustojki v dogovore dolevogo uchastiya stroitel'stva nedvizhimosti s uchastiem grazhdan pri narusheniyax zastroyshhikom srokov sdachi ob`ekta // Vestnik VE`GU. 2014. № 5 (73). S. 32–38.
4. Melikov G. I. Neustojka: problemy` pravovoj prirody` i ispol`zovaniya v dogovorny`x otnosheniyax v svete reformy` grazhdanskogo zakonodatel'stva: dis. ... kand. yurid. nauk: 12.00.03. M.: [b. i.], 2019. 213 s.
5. Mozhilyan S. A. Prakticheskie voprosy` snizheniya razmera neustojki za narushenie srokov peredachi ob`ektov dolevogo stroitel'stva // Pravovy`e voprosy` nedvizhimosti. 2021. № 1. S. 17–20.
6. Pashencev D. A. Konstruktivizm v sovremennoj yuridicheskoy nauke // Vestnik MGPU. Seriya: Yuridicheskie nauki. 2022. № 1 (45). S. 16–22.
7. Potopal'skij S. S. Pravovoe regulirovanie uchastiya v dolevom stroitel'stve v sisteme norm grazhdanskogo prava // Ucheny`e zapiski Kry`mskogo federal'nogo universiteta imeni V. I. Vernadskogo. Yuridicheskie nauki. 2023. T. 9 (75). № 2. S. 202–208.
8. Pushkina A. V. Kriterii spravedlivogo opredeleniya razmera neustojki za prosrochku peredachi ob`ekta dolevogo stroitel'stva: teoriya i praktika // Social'naya spravedlivost` i pravo: k uprocheniyu mira i predotvrashheniyu krizisov: materialy` Mezhdunar. nauch.-prakt. konf., Moskva, 17–18 fevr. 2023 g. M.: MosGU, 2023. S. 197–202.

9. Sarbash S. V. Edinstvenny'j doktor dlya zakona — e'to sud'ya // Zakon. 2017. № 4. S. 6–19.
10. Sitdikova L. B., Buglimova O. V. K voprosu o grazhdansko-pravovoj otvetstvennosti po dogovoru ob uchastii v dolevom stroitel'stve // Nauchny'e trudy. RAYuN: trudy chlenov RAYuN i materialy XXIII Mezhdunar. nauch.-prakt. konf., Moskva, 23 noyabrya 2022 g. Vy'p. 23. M.: Yurist, 2023. S. 367–371.
11. Stepanov N. A. Dogovor e'skrou i zhilishhny'e pravootnosheniya // Aktual'ny'e problemy' sovremennosti: nauka i obshchestvo. 2020. № 1 (26). S. 20–25.
12. Fedyaev D. A. Voprosy' edinoobraziya sudebnoj praktiki pri vzy'skanii zakonnoj neustojki po dogovoram uchastiya v dolevom stroitel'stve zhil'ya // Aktual'ny'e problemy' obyazatel'stvennogo prava i arbitrazhnogo processa: sb. nauch. st. (ezhegodnik) / otv. red. V. G. Golubczov, D. N. Laty'pov. Perm': Permsk. gos. nacz. issledovatel'skij un-t, 2017. S. 162–167.
13. Feoktistova E. A. Prokurorskiy nadzor za ispolnieniem zakonov v sfere dolevogo stroitel'stva grazhdanami mnogokvartirny'x domov kak uslovie e'ffektivnoj realizacii prioritnogo nacional'nogo proekta «Dostupnoe i komfortnoe zhil'e — grazhdanam Rossii» // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. 2019. № 2. S. 125–126.
14. Xamov A. Yu. Sudebnaya praktika primeneniya neustojki pri narushenii zastroyshhikom sroka peredachi ob''ekta nedvizhimosti kak sposoba zashhity' prav uchastnikov dolevogo stroitel'stva // Predprinimatel'skoe pravo. 2017. № 1. S. 64–70.
15. Shhegoleva V. V. Vzy'skanie neustojki po dogovoru dolevogo uchastiya // Pravovaya reforma. 2022. № 4. S. 58–60.
16. E'konomicheskie i social'ny'e prava cheloveka i grazhdanina: sovremennyy'e problemy' teorii i praktiki / F. M. Rudinskij [et al.]. M.: Prava cheloveka, 2009. 495 s.

Статья поступила в редакцию: 05.02.2025;
одобрена после рецензирования: 26.02.2025;
принята к публикации: 05.03.2025.

The article was submitted: 05.02.2025;
approved after reviewing: 26.02.2025;
accepted for publication: 05.03.2025.