



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

"Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости"
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 31.07.2017

Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации
19 июля 2017 года

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ РАЗРЕШЕНИЯ ДЕЛ ПО СПОРАМ, ВОЗНИКАЮЩИМ В СВЯЗИ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости является способом реализации права каждого на жилище, гарантированного [Конституцией](#) Российской Федерации ([часть 2 статьи 40](#) Конституции Российской Федерации).

С целью обеспечения единообразия правовых подходов 4 декабря 2013 года Президиумом Верховного Суда Российской Федерации утвержден [Обзор](#) практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Отдельные вопросы судебной практики освещались в периодических обзорах Верховного Суда Российской Федерации.

Анализ рассмотренных дел свидетельствует о том, что правовые позиции, содержащиеся в обзорах, в целом учитываются судами при их разрешении.

Принимая во внимание особое правовое регулирование отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства, обусловленное их социальной значимостью, а также учитывая изменения, внесенные в Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2004 г. N 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 N 214-ФЗ), Верховным Судом Российской Федерации подготовлен настоящий Обзор судебной практики.

Заключение, исполнение и расторжение договора участия в долевом строительстве

1. Суду независимо от наименования договора следует установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Если установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям [Закона](#) N 214-ФЗ, в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения этого [закона](#), в том числе предусмотренные им меры ответственности.

1.1. К. обратилась в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры в многоквартирном доме.

В обоснование заявленных требований указано, что по договору цессии общество передало ей право требовать от ответчика передачи квартиры в многоквартирном доме в соответствии с заключенным между ним и застройщиком договором, именуемым предварительным договором купли-продажи, по условиям которого застройщик должен был заключить с обществом основной договор купли-продажи квартиры в строящемся многоквартирном доме. Между тем обязательство по передаче истцу квартиры ответчиком не исполнено, тогда как оплата строительства объекта недвижимости произведена.

Судами первой и апелляционной инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что к правоотношениям сторон не применимы положения [Закона](#) N 214-ФЗ, поскольку между застройщиком и обществом заключен предварительный договор, правоотношения по которому не регулируются названным [законом](#).

Суд апелляционной инстанции, согласившись с выводами суда первой инстанции, указал, что согласно [статье 384](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами судов не согласилась, посчитав их основанными на неправильном применении норм материального права.

Так, судами не учтено, что денежные средства по договору, стороной которого вследствие перемены лиц в обязательстве являлась К., привлечены для строительства квартиры в многоквартирном доме, следовательно, данные отношения регулируются [Законом N 214-ФЗ](#).

В соответствии с [частью 1 статьи 1](#) названного закона он регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств как граждан, так и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Уровень таких гарантий по отношению к гражданину-потребителю не может быть снижен в зависимости от того, что его денежные средства привлечены для долевого строительства путем уступки права требования.

Если правила, содержащиеся в [пункте 1 статьи 431](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

На основании изложенного суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из условий договора в целом, с учетом цели договора и, следовательно, принять во внимание, что при фактически сложившихся отношениях предметом договора является привлечение денежных средств для строительства многоквартирного дома.

Так, указанным выше договором, заключенным между обществом и застройщиком, хотя бы и поименованным предварительным договором купли-продажи, предусмотрены строительство ответчиком многоквартирного дома, сдача его в эксплуатацию и передача квартиры в строящемся доме контрагенту, внесшему денежные средства на строительство.

Таким образом, вывод судов о неприменении к спорным отношениям положений [Закона N 214-ФЗ](#) является ошибочным.

В связи с переходом к истцу прав первоначального кредитора (общества) по основному обязательству застройщика передать квартиру в построенном и введенном в эксплуатацию доме к К. перешло и право на взыскание неустойки с момента просрочки передачи квартиры. Договор уступки между истцом и обществом не содержит ограничений для нового кредитора в объеме передаваемых прав по первоначальному договору, заключенному между обществом и застройщиком.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июля 2015 г. N 78-КГ15-15)

1.2. Районным судом иски о взыскании с ответчика неустойки за просрочку передачи объекта строительства, штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя удовлетворены частично.

При этом суд первой инстанции основывался в том числе на положениях [Закона N 214-ФЗ](#).

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями [статей 429 и 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, указал, что предварительный договор обязывает стороны лишь заключить в будущем основной договор и не предусматривает обязанность ответчика передать имущество.

Кроме того, суд апелляционной инстанции исходил из того, что материалы дела не содержат доказательств об отводе земельного участка под строительство дома, о выдаче разрешения на его строительство, а также отметил, что общество не является застройщиком.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила определение суда апелляционной инстанции, указав, что в соответствии с [частью 1 статьи 4](#) Закона N 214-ФЗ, [статьей 431](#) Гражданского кодекса Российской Федерации суду независимо от наименования договора следует установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки, с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям [Закона N 214-ФЗ](#), в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения этого закона, в том числе меры ответственности, им предусмотренные. К отношениям, вытекающим из таких договоров, заключенных гражданами - участниками долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным федеральным [законом](#).

Отсутствие сведений о предоставлении земельного участка под строительство, отсутствие разрешения на строительство и т.п. может свидетельствовать о допущенных ответчиком нарушениях при привлечении денежных средств на строительство многоквартирного жилого дома, однако не являются основанием для освобождения его от ответственности за неисполнение принятых на себя обязательств.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2016 г. N 5-КГ15-196)

1.3. Между застройщиком и организацией - участником долевого строительства заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома. После этого организация заключила с Т. договор, по условиям которого Т. приобрела право требования квартиры у застройщика, стоимость которой была оплачена.

Застройщиком нарушены установленные договором сроки передачи квартиры.

Решением суда первой инстанции с застройщика в пользу Т. взыскана неустойка, в удовлетворении требований в части взыскания морального вреда и штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя отказано.

Суд исходил из того, что договор долевого участия в строительстве жилого дома был заключен между двумя юридическими лицами, истец лично договор участия в долевом строительстве жилого дома с застройщиком не заключала, вследствие чего право первоначального кредитора перешло к Т. в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Суд апелляционной инстанции согласился с указанными выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила нарушение прав истца при разрешении судами вопроса о переходе участнику долевого строительства - гражданину прав на получение в собственность объекта долевого строительства, возникших при уступке прав требований юридическим лицом по договору участия в долевом строительстве, указав следующее.

В силу [части 1 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ 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, 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 пользования, за исключением случая, установленного [частью 3](#) данной статьи.

Согласно [части 2 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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 данной частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с [частью 9 статьи 4](#) Закона N 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим федеральным законом.

Таким образом, из указанных положений действующего законодательства и акта его разъяснения следует, что к отношениям застройщика и гражданина, к которому перешли права требования по договору участия в долевом строительстве от первоначального участника долевого строительства (например, юридического лица), применяются нормы [Закона](#) о защите прав потребителей в части, не урегулированной [Законом](#) N 214-ФЗ.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 2 июня 2015 г. N 77-КГ15-2)

1.4. Общество по защите прав потребителей в интересах Е. обратилось в суд с иском о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа, ссылаясь на то, что 18 ноября 2011 г. между обществом и застройщиком заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома. В соответствии с условиями договора застройщик обязан построить дом, выполнить работы по отделке, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и передать объекты строительства участнику долевого строительства не позднее 1 марта 2014 г.

5 сентября 2013 г. между обществом и Е. заключен договор уступки права требования квартиры в строящемся доме.

Е. произведена оплата стоимости квартиры, однако общество свои обязательства в установленный договором срок не исполнило, передав квартиру Е. только 9 сентября 2014 г.

Суд первой инстанции согласился с доводами истца и частично удовлетворил исковые требования.

Отменяя решение суда первой инстанции в части взыскания с ответчика компенсации морального вреда и штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя и отказывая в иске в указанной части, суд апелляционной инстанции исходил из того, что между сторонами сложились правоотношения, вытекающие из договора долевого участия в строительстве жилья, которые регулируются [Законом](#) N 214-ФЗ. По мнению суда апелляционной инстанции, на данные правоотношения не распространяются положения [Закона](#) о защите прав потребителей в части взыскания компенсации морального вреда и штрафа за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение, указав следующее.

В соответствии с [преамбулой](#) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей) указанный закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при передаче товаров (выполнении работ, оказании услуг). При этом потребителем является гражданин, не

только заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, но и имеющий намерение заказать или приобрести такие товары (работы, услуги).

В [пункте 2](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" указано, что если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, [Закон](#) о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Как установлено судом, на основании договора уступки и договора участия в долевом строительстве Е. приобрела право требования передачи ей квартиры с целью удовлетворения ее личных, семейных потребностей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а ответчик является юридическим лицом, осуществляющим строительство многоквартирного жилого дома, жилые помещения в котором предназначены для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

[Законом](#) N 214-ФЗ вопросы компенсации морального вреда и взыскания штрафа не урегулированы, следовательно, положения [Закона](#) о защите прав потребителей в этой части должны быть применены по данному делу.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2015 г. N 18-КГ15-214)

2. При заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (например, электрического, санитарно-технического, иного оборудования).

Замена подлежащего передаче объекта долевого строительства на равнозначный не предусмотрена [Законом](#) N 214-ФЗ в качестве способа защиты права участника долевого строительства. Вместе с тем замена объекта долевого строительства, подлежащего передаче участнику долевого строительства, может быть установлена договором участия в долевом строительстве.

М. обратилась в суд с иском к застройщику о возложении обязанности заменить подлежащий передаче ей объект долевого строительства в виде однокомнатной квартиры на равнозначный, а также о взыскании компенсации морального вреда, штрафа за отказ добровольно удовлетворить требование потребителя и возмещении расходов на оплату услуг представителя.

В обоснование заявленных требований указала, что при заключении договора участия в долевом строительстве до ее сведения не была доведена информация о возможности наличия в объекте долевого строительства существенного недостатка, заключающегося в расположении газорегуляторного пункта шкафного типа (ГРПШ) на расстоянии менее метра от окна названного выше объекта. Между тем такая информация имела бы существенное значение при выборе истцом объекта долевого строительства, поскольку квартира расположена на первом этаже и вид из окна имел определяющее значение при выборе местоположения объекта в жилом доме. Кроме того, ввод в эксплуатацию ГРПШ относится к газоопасным работам и, располагаясь в непосредственной близости от жилого помещения под окном, ГРПШ создает опасность для проживания в нем людей. В добровольном порядке ответчик устранить недостаток, а также заменить объект долевого строительства на равнозначный отказался.

Решением районного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении исковых требований отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию,

полученное ответчиком в порядке [статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, подтверждает соответствие построенного жилого дома строительным нормам и правилам и иным техническим регламентам, а также то, что качество жилья является пригодным для проживания в нем граждан. Достоверных и достаточных доказательств, подтверждающих, что при возведении ГРПШ ответчиком нарушены требования СНиП и технических регламентов, не представлено.

Суд апелляционной инстанции указал также, что [Законом](#) N 214-ФЗ не предусмотрена обязанность застройщика информировать участника долевого строительства о расположении разного рода инженерного оборудования в составе общего имущества многоквартирного дома и согласовывать с ним его установку.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала обжалуемые судебные постановления незаконными в части отказа в удовлетворении иска о компенсации морального вреда, взыскании штрафа и судебных расходов, указав, что действующее законодательство обязывает продавца предоставить потребителю своевременно (то есть до заключения соответствующего договора) такую информацию о товаре, которая обеспечивала бы возможность свободного и правильного выбора товара покупателем, исключающего возникновения у последнего какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик товара, правил и условий его эффективного использования.

При этом согласно [статье 2](#) Закона N 214-ФЗ объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В соответствии с [пунктом 1 части 4 статьи 4](#) Закона N 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче застройщиком конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Исходя из содержания [статьи 19](#) указанного закона застройщик обязан предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию.

В [части 1 статьи 21](#) Закона N 214-ФЗ установлено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе информацию о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом; о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Из анализа приведенных выше норм права следует, что при заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства достоверную информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства (в данном случае квартиры), подлежащего передаче в сроки, установленные договором, но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома, которая обеспечивала бы участнику долевого строительства возможность свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте.

При этом к указанной информации следует отнести описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

В нарушение приведенных выше норм материального права судами не учтено, что ни в заключенном

между сторонами договоре участия в долевом строительстве, ни в проектной либо иной доступной на момент заключения этого договора для ознакомления М. документации, содержащей описание объекта долевого строительства, не содержались сведения о размещении в непосредственной близости от окон этого объекта ГРПШ.

Следовательно, при заключении договора участия в долевом строительстве ответчиком не была предоставлена М. необходимая и достоверная информация о строящемся объекте, которая позволила бы истцу как потребителю осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения.

Рассматривая вопрос о способе восстановления нарушенного права М. посредством замены подлежащего передаче ей объекта долевого строительства на равнозначный, Судебная коллегия указала, что правовые нормы [Закона](#) о защите прав потребителей и [Закона](#) N 214-ФЗ предусматривают различные способы восстановления нарушенных прав потребителя - участника долевого строительства в случае, если объект долевого строительства построен с отступлением от условий заключенного договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта.

Поскольку в данном случае нормы [Закона](#) N 214-ФЗ являются специальными по отношению к нормам [Закона](#) о защите прав потребителей, то подлежат применению нормы первого из указанных законов, которым такой способ защиты права участника долевого строительства, как замена подлежащего передаче объекта долевого строительства на равнозначный, не предусмотрен.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 мая 2016 г. N. 5-КГ16-47)

3. На жилищно-строительный кооператив, созданный в связи с банкротством застройщика для завершения строительства за счет денежных средств, внесенных участниками долевого строительства, возлагается обязанность по принятию их в члены кооператива.

К. обратилась в суд с иском к ЖСК о принятии ее в члены указанного кооператива и зачете в счет паевого взноса денежных средств, уплаченных ею по договору долевого участия в строительстве.

В обоснование исковых требований К. указала, что по заключенному с застройщиком договору она являлась участником долевого строительства многоквартирного жилого дома. Истцом обязательства по инвестированию строительства выполнены в полном объеме. На средства участников долевого строительства застройщиком возведен объект незавершенного строительства. В связи с банкротством застройщика участниками долевого строительства с целью достройки дома и введения его в эксплуатацию был создан ЖСК, которому был передан указанный объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором он расположен. Заявление истца о зачете в счет паевого взноса члена кооператива ее взноса в долевое строительство дома и о принятии ее в члены ЖСК ответчиком в добровольном порядке удовлетворено не было.

Судом установлено, что 11 января 2008 г. застройщик признан несостоятельным (банкротом).

ЖСК создан и зарегистрирован 25 июня 2007 г.

В соответствии с уставом ЖСК в его первоначальной редакции деятельность кооператива направлена на защиту прав участников долевого строительства жилого дома, а также на завершение строительства и приобретение в интересах членов кооператива жилья на праве собственности.

29 августа 2008 г. на внеочередном общем собрании членов ЖСК единогласно решено осуществлять прием кредиторов застройщика в члены кооператива после максимально возможного выявления всех участников долевого строительства жилого дома.

Согласно протоколу внеочередного общего собрания ЖСК от 15 апреля 2009 г. общим собранием членов кооператива постановлено, что деньги, внесенные членами кооператива (участниками долевого строительства) по договорам с застройщиком, следует считать паевым взносом, поскольку расселение частного сектора и строительство жилого дома производились за счет денежных средств участников

долевого строительства.

31 августа 2011 г. в ЕГРЮЛ зарегистрированы изменения, внесенные в устав кооператива, которыми, в частности, установлен момент прекращения преимущественного права на прием в члены этого кооператива - 5 апреля 2010 г.

17 апреля 2013 г. истцом в ЖСК подано заявление о принятии в члены этого кооператива с зачетом в счет первоначального паевого взноса денежных средств, уплаченных застройщику по договору долевого участия в строительстве. Данное заявление ответчиком удовлетворено не было.

Удовлетворяя иски требования, суд первой инстанции исходил из того, что ЖСК, вопреки цели создания кооператива, в нарушение его устава и имущественных прав истца, не уведомил истца о созыве общего собрания, на котором принималось решение о прекращении приема участников долевого строительства в члены ЖСК, а также не предоставил ей возможность вступить в члены кооператива как участнику долевого строительства.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из отсутствия правовых оснований для удовлетворения требований К., поскольку она обратилась с заявлением о вступлении в члены ЖСК после прекращения приема в члены кооператива участников долевого строительства. При этом суд апелляционной инстанции принял во внимание то, что положения устава, предусматривающие такое прекращение, в установленном законом порядке никем не оспорены.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение, указав следующее.

В соответствии с [частью 2 статьи 1](#) Закона N 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается как путем заключения договора участия в долевом строительстве, так и посредством создания жилищно-строительного кооператива.

Согласно [статье 21](#) Закона Российской Федерации от 19 июня 1992 г. N 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации" источниками формирования имущества потребительского общества являются паевые взносы пайщиков, доходы от предпринимательской деятельности потребительского общества и созданных им организаций, а также доходы от размещения его собственных средств в банках, ценных бумагах и иные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации ([пункт 3](#)).

Паевой фонд потребительского общества состоит из паевых взносов, являющихся одним из источников формирования имущества потребительского общества ([пункт 1 статьи 23](#) указанного закона).

ЖСК был создан в целях защиты прав участников долевого строительства жилого дома путем завершения строительства и приобретения в интересах членов кооператива жилья на праве собственности.

Для завершения строительства многоквартирного дома с согласия участников долевого строительства, в том числе и истца, ответчику был передан земельный участок, а также сам объект незавершенного строительства.

Таким образом, у ЖСК возникла обязанность принять в члены кооператива участников долевого строительства многоквартирного жилого дома, за которыми признано право собственности на паевой взнос, соответствующий вкладу в строительство переданного ЖСК объекта.

Доказывание надлежащего исполнения этой обязанности в силу положений [пункта 1 статьи 6](#) и [пункта 2 статьи 401](#) Гражданского кодекса Российской Федерации должно быть возложено на ЖСК.

Из обжалуемого апелляционного определения, а также из материалов дела следует, что

доказательств, подтверждающих исполнение ответчиком обязанности принять истца в члены ЖСК, в том числе путем принятия соответствующих решений о включении ее в члены кооператива, о закреплении за ней соответствующего паевого взноса, площадей, равно как и доказательств уведомления ее о созыве общих собраний членов кооператива, о принятых решениях общего собрания, об изменениях в уставе кооператива ответчиком представлено не было.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. N 19-КГ16-5)

4. Уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации.

Ю. обратилась в суд с иском к застройщику о признании недействительным договора в части, взыскании убытков, неустойки, компенсации морального вреда и штрафа, ссылаясь на то, что общество уступило ей право требования по договору участия в долевом строительстве, заключенному между ним и застройщиком. Ответчиком были нарушены сроки строительства и передачи квартиры.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано. Суды указали, что при заключении договора уступки Ю. была ознакомлена с уведомлением о переносе сроков сдачи объекта строительства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение, указав следующее.

В соответствии с [частью 3 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ при невозможности завершить строительство 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 договора осуществляется в порядке, установленном [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации.

В силу [пункта 1 статьи 452](#) Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

В договоре уступки права (требования), заключенном между истцом и обществом, имеется ссылка на ознакомление истца с уведомлением об изменении сроков строительства.

Однако дополнительное соглашение, предусматривающее изменение названных сроков, между застройщиком и участником долевого строительства не заключалось и государственную регистрацию не прошло.

При таких обстоятельствах уведомление об изменении сроков строительства не могло служить основанием для изменения таких сроков.

Поскольку законом не предусмотрена возможность одностороннего изменения договора, уведомление застройщика об изменении срока строительства само по себе не влечет изменений условий договора о сроках исполнения обязательства.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 8 декабря 2015 г. N 5-КГ15-156)

5. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации, с учетом положений [части 3 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ.

2 марта 2012 г. У. заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве, объектом

которого являлась двухкомнатная квартира.

Договором предусматривалось получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до 31 декабря 2012 г. и передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 28 февраля 2013 г.

13 сентября 2013 г. У. и С. заключили договор уступки права требования по названному договору участия в долевом строительстве, в котором указан срок получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию до 31 декабря 2013 г., а срок передачи объекта долевого строительства - до 28 февраля 2014 г.

С. обратился в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Отказывая во взыскании неустойки за период с 1 марта 2013 г. по 1 марта 2014 г., суд первой инстанции указал на то, что, заключив договор уступки права требования, стороны согласовали, что ответчик передает истцу объект участия в долевом строительстве не позднее 28 февраля 2014 г., и пришел к выводу, что право требования истцу передано на иных условиях, нежели было предусмотрено договором участия в долевом строительстве. При этом суд не принял во внимание доводы истца о том, что указание иной даты передачи квартиры застройщику являлось опиской.

Суд второй инстанции поддержал данную позицию суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с выводами судов первой и апелляционной инстанций, указав следующее.

В соответствии со [статьей 384](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

Согласно [пункту 1 статьи 452](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

[Частью 3 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ предусмотрено, что 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 Федерации.

Таким образом, анализ приведенного выше законодательства позволяет прийти к выводу о том, что срок передачи застройщиком объекта участия в долевом строительстве (квартиры), установленный в первоначальном договоре с У., мог быть изменен только в порядке, предусмотренном [частью 3 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ. Однако сведений о проведении такой процедуры материалы дела не содержат.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2016 г. N 5-КГ16-45)

6. Необходимыми и достаточными условиями для удовлетворения требований участника долевого строительства о государственной регистрации договора долевого участия в строительстве являются соблюдение надлежащей формы такого договора, отсутствие препятствий для его регистрации и уклонение ответчика от такой регистрации.

А. обратился в суд с иском к застройщику о регистрации договора участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик принял на себя обязательство по завершении строительства жилого дома передать в собственность истца жилое помещение в виде двухкомнатной квартиры.

На момент обращения в суд, по утверждению истца, правовых препятствий для регистрации договора не имелось, данный договор совершен в надлежащей форме, обязательство по оплате объекта долевого строительства истцом исполнено, а единственным препятствием для государственной регистрации договора является бездействие ответчика.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что отсутствуют правовые основания, предусмотренные [пунктом 2 статьи 165](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, для регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного между А. и застройщиком, поскольку истец не представил доказательств, подтверждающих обоснованность заявленных требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение, указав следующее.

В силу [пункта 2 статьи 165](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Согласно [части 3 статьи 4](#) Закона N 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

По смыслу названных норм материального права, помимо установления обстоятельства уклонения ответчика от государственной регистрации сделки юридически значимыми обстоятельствами для разрешения спора является выяснение вопросов о соблюдении сторонами надлежащей формы сделки, а также об отсутствии препятствий для ее государственной регистрации.

В подтверждение заявленных требований истцом представлен договор участия в долевом строительстве от 29 октября 2010 г., заключенный между ним и застройщиком и подписанный сторонами.

Основанием для заключения данного договора послужили инвестиционный контракт на строительство объекта недвижимости жилищного назначения от 15 апреля 2004 г., дополнительное соглашение от 22 октября 2008 г. о переводе прав и обязанностей общества на застройщика по инвестиционному контракту перед третьими лицами в рамках заключенных с ними договоров; договор о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома, заключенный 14 марта 2007 г. между обществом и А.

[Пунктом 1 статьи 160](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Как следует из содержания договора от 29 октября 2010 г., стороны выразили согласие на установление правоотношений, вытекающих из договора о долевом участии в строительстве, приняли на себя взаимные права и обязанности по нему.

Материалами дела также подтверждается, что истец неоднократно направлял ответчику предложения о регистрации названного выше договора, однако от регистрации ответчик уклонялся, до настоящего времени договор не зарегистрирован в установленном законом порядке.

Указанные обстоятельства являлись юридически значимыми для правильного разрешения спора, однако в нарушение норм процессуального права должной правовой оценки суда не получили.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2016 г. N 5-КГ16-91)

7. Односторонний отказ застройщика от договора (расторжение договора) вследствие невнесения оплаты участником долевого строительства по договору долевого участия в строительстве допускается только с учетом положений [пункта 4 статьи 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации о добросовестности и разумности.

Между Л. и застройщиком заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого ответчик обязался в срок не позднее 31 декабря 2013 г. передать истцу однокомнатную квартиру, а истец обязан оплатить стоимость квартиры в течение трех рабочих дней с момента регистрации договора.

Договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в Учреждении Росреестра 9 сентября 2013 г.

Определенная договором денежная сумма уплачена истцом 16 сентября 2013 г.

28 апреля 2014 г. застройщик уведомил Л. об увеличении цены договора, ссылаясь на нарушение истцом сроков оплаты.

20 октября 2014 г. Л. направлено заявление в адрес застройщика с требованиями о возврате излишне уплаченных денежных средств в связи с уменьшением общей площади жилого помещения.

10 ноября 2014 г. застройщик уведомил истца о зачете взаимных требований, пересчитав размер задолженности Л.

20 ноября 2014 г. застройщик уведомил Л. об одностороннем отказе от исполнения договора долевого участия.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о признании незаконным одностороннего расторжения договора участия в долевом строительстве, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, указал, что Л. надлежащим образом не исполнил условия договора участия в долевом строительстве, нарушил срок уплаты цены договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с указанными выводами судов, указав следующее.

В соответствии с [частью 4 статьи 5](#) Закона N 214-ФЗ в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

С момента уплаты истцом денежных средств и до окончания строительства застройщик использовал денежные средства истца, каких-либо претензий по поводу просрочки платежа и внесения дополнительных сумм со стороны застройщика к гражданину в указанный период не возникало.

Спор между застройщиком и Л. возник по истечении года с момента внесения суммы платежа в период завершения строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно [статье 10](#) этого же кодекса не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) ([пункт 1](#)).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных приведенным выше пунктом, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом ([пункт 2](#)).

Требование добросовестности и разумности участников гражданского оборота является общим принципом гражданского права, применимым и к положениям о расторжении договора, что подтверждается [пунктом 4 статьи 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающим, что сторона, которой данным кодексом, другими законами или договором предоставлено право на одностороннее изменение договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных данным кодексом, другими законами или договором.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Признавая правомерным и обоснованным одностороннее расторжение ответчиком договора по мотиву неуплаты истцом денежных средств, суду следовало дать оценку обоснованности одностороннего отказа застройщика от исполнения договора и соответствию такого отказа действующему законодательству.

Указанные обстоятельства не исследовались судом и не получили надлежащей правовой оценки.

С учетом изложенного определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации решения судов первой и апелляционной инстанций отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2016 г. N 5-КГ16-51)

Ответственность за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве

8. [Закон](#) N 214-ФЗ об участии в долевом строительстве не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе требования о безвозмездном устранении выявленных при передаче объекта строительства недостатков.

Нарушение срока удовлетворения указанного требования влечет наступление предусмотренной [Законом](#) о защите прав потребителей ответственности продавца в виде уплаты неустойки.

И. обратился в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, указав, что по заключенному договору о долевом участии в строительстве ему передана квартира, в которой впоследствии были обнаружены недостатки.

После направления И. застройщику претензии недостатки не устранены.

Вступившим в законную силу решением суда исковые требования И. к застройщику о возложении обязанности устранить недостатки удовлетворены.

Решение суда застройщиком не исполнено, в связи с чем истец вновь обратился в суд с иском, в котором просил взыскать с ответчика неустойку, предусмотренную [статьей 23](#) Закона о защите прав потребителей, и компенсировать причиненный ему бездействием ответчика моральный вред за период после вступления решения суда в законную силу и до момента предъявления нового иска.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в иске отказано.

При этом суды исходили из того, что между сторонами сложились отношения, регулируемые нормами гражданского процессуального законодательства и законодательства об исполнительном производстве, связанные с неисполнением вступившего в законную силу решения суда.

Суд пришел к выводу об отсутствии у истца после вынесения указанного решения права на предъявление требований о взыскании неустойки и компенсации морального вреда за нарушение сроков

удовлетворения требований потребителя в соответствии с положениями [Закона](#) о защите прав потребителей.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, отменяя судебные акты, указала, что спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие [Закона](#) о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальным законом - [Законом](#) N 214-ФЗ.

Законодательство об участии в долевом строительстве не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе требования о безвозмездном устранении выявленных при передаче объекта строительства недостатков (в том случае, когда объект долевого строительства принят дольщиком с такими недостатками).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 18](#) Закона о защите прав потребителей потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

Согласно [пункту 1 статьи 20](#) того же закона, если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

При этом за нарушение указанного срока установлена ответственность [пунктом 1 статьи 23](#) Закона о защите прав потребителей в виде неустойки, которую изготовитель, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Наличие вступившего в законную силу решения суда об устранении выявленного в объекте долевого строительства недостатка не освобождало застройщика от ответственности за неисполнение этого требования после принятия указанного судебного акта.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 1 марта 2016 г. N 4-КГ15-70)

9. Размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

5 октября 2006 г. между Ф. и застройщиком заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома.

Ф. принятые на себя обязательства по названному договору были исполнены, однако ответчиком квартиры истцу в установленный договором срок не была передана.

При частичном удовлетворении исковых требований суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, посчитав размер подлежащей взысканию неустойки явно несоразмерным последствиям нарушения обязательств, пришел к выводу о наличии оснований для уменьшения ее размера и применил положения [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент составления договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с указанными выводами судов, указав следующее.

Спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие [Закона](#) о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальным законом - [Законом](#) N 214-ФЗ.

Верховный Суд Российской Федерации в [пункте 34](#) постановления Пленума от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснил, что применение [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Однако в нарушение указанных требований закона в материалах дела отсутствовали сведения, подтверждающие, что ответчиком в суде первой инстанции было заявлено о снижении размера подлежащей взысканию неустойки.

Кроме того, в решении суда первой инстанции и апелляционном определении не указано, в чем заключается исключительность данного случая и явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств ответчиком.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20 октября 2015 г. N 14-КГ15-9)

Следует учитывать, что к отношениям, связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, заключенного после 1 июня 2015 г., [статья 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит применению в редакции Федерального [закона](#) от 8 марта 2015 г. N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации".

Кроме того, необходимо руководствоваться разъяснениями, содержащимися в [постановлении](#) Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств".

10. Перечисление застройщиком участнику долевого строительства денежных сумм после предъявления иска не может являться основанием к отказу во взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства последствиям нарушения обязательства лежит на застройщике, нарушившем обязательство.

Е. обратилась в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства (квартиры), компенсации морального вреда, взыскании штрафа.

Суды установили, что 15 декабря 2013 г. между Е. и застройщиком заключен договор участия в долевом строительстве. В связи с нарушением сроков сдачи объекта строительства подлежащая взысканию сумма неустойки составила 100 543 рубля.

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции застройщик перечислил истице 20 000 рублей в счет уплаты неустойки.

Суд первой инстанции в соответствии со [статьей 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации уменьшил сумму неустойки до 18 000 рублей и с учетом выплаченной суммы отказал в удовлетворении иска о взыскании неустойки и штрафа.

Судом апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила указанные судебные постановления, указав следующее.

Неустойка в соответствии с [Законом](#) N 214-ФЗ начисляется при установлении факта несвоевременной передачи квартиры участнику долевого строительства, что было установлено и не оспаривалось.

По смыслу [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент заключения договора, и в соответствии с актом его толкования, а именно [постановлением](#) Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", на застройщике, допустившем ненадлежащее исполнение обязательства, лежит обязанность доказать несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства в случае, если он обратился с заявлением об уменьшении размера неустойки.

Суд апелляционной инстанции неправильно распределил бремя доказывания, возложив на участника долевого строительства обязанность по доказыванию соответствия размера неустойки допущенному нарушению.

Также Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о незаконности отказа во взыскании штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя, указав следующее.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Наличие судебного спора о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства после отказа застройщика удовлетворить аналогичное требование о выплате указывает на неисполнение застройщиком обязанности по ее оплате в добровольном порядке, в связи с чем удовлетворение требований участника долевого строительства в период рассмотрения спора в суде не освобождает застройщика от выплаты штрафа.

В соответствии с положениями [пункта 47](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", если после принятия иска к производству суда требования потребителя удовлетворены ответчиком по делу (продавцом, исполнителем, изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) добровольно, то при отказе истца от иска суд прекращает производство по делу в соответствии со [статьей 220](#) ГПК РФ. Только в этом случае штраф, предусмотренный [пунктом 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей, с ответчика не взыскивается.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2016 г. N 31-КГ16-1)

11. При разрешении спора об ответственности застройщика за неисполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства юридически значимыми и подлежащими доказыванию застройщиком являются обстоятельства исполнения им обязанности по уведомлению участника долевого строительства о завершении строительства, о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также обстоятельства предупреждения участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях его бездействия.

Решением суда первой инстанции исковые требования Б. к застройщику о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда за неисполнение ответчиком обязанности по передаче объекта долевого строительства удовлетворены частично.

Апелляционным определением решение отменено, по делу вынесено новое решение, которым в иске отказано.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что в срок, предусмотренный договором долевого участия в строительстве, квартира Б. не была передана. При этом застройщик, в нарушение требований [части 4 статьи 8](#) Закона N 214-ФЗ, не направил истцу сообщение о завершении строительства дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче в соответствии с договором, а также не предупредил Б. о необходимости принятия данного объекта.

Отменяя решение суда и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции исходил из того, что истцом не представлены доказательства ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по уведомлению участника долевого строительства о готовности объекта и необходимости его принятия.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с выводами суда апелляционной инстанции, допустившей, в том числе, существенное нарушение норм процессуального права ([статья 56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), указав следующее.

В соответствии с [частями 4, 6 статьи 8](#) Закона N 214-ФЗ застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных [частью 6](#) указанной статьи. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный [частью 4](#) данной статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в [части 5](#) данной статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в [части 3](#) данной статьи).

Из приведенных норм в их взаимосвязи следует, что юридически значимым и подлежащим доказыванию является факт исполнения застройщиком обязанности по уведомлению участника долевого строительства о завершении строительства, о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждению участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что истец не представил доказательств уклонения застройщика от передачи квартиры, как одно из оснований для отказа в иске, признана ошибочной, поскольку в нарушение [статьи 56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, бремя доказывания надлежащего исполнения своих обязательств по договору о долевом участии в строительстве жилья и передачи квартиры Б. либо его уклонения от принятия квартиры, являющейся объектом долевого строительства, лежит на застройщике, нарушившем обязательство.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14 июня 2016 г. N 18-КГ16-40)

12. Если участник долевого строительства до обращения в суд предъявил к застройщику законное и обоснованное требование о выплате неустойки, которое не было удовлетворено в добровольном порядке, застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы указанной неустойки.

Региональная общественная организация по защите прав потребителей обратилась в суд с иском в интересах Д. к застройщику о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, штрафа, компенсации морального вреда.

Иск обоснован тем, что 19 октября 2012 г. между застройщиком и Д. был заключен договор участия в долевом строительстве, по которому застройщик обязался передать квартиру участнику долевого строительства до 30 мая 2013 г., однако квартира была передана 6 марта 2014 г., то есть с нарушением

предусмотренного договором срока.

Д. обращался к ответчику с просьбой выплатить неустойку за нарушение сроков передачи ему квартиры, однако его требование удовлетворено не было.

Суд первой инстанции, согласившись с доводами истца, частично удовлетворил исковые требования.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требования о взыскании штрафа, суд апелляционной инстанции сослался на то, что размер неустойки оспаривался ответчиком в судебном порядке, что не позволило застройщику удовлетворить требования потребителя в добровольном порядке.

Судебная коллегия по гражданским делам отменила апелляционное определение, указав следующее.

В соответствии с [частью 2 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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 указанной частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В [пункте 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Исходя из смысла приведенных правовых норм в случае, когда законные и обоснованные требования потребителя об уплате неустойки (пени) в добровольном порядке не исполняются и он реализует свое право на судебную защиту, суд, удовлетворяя исковые требования, возлагает на изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченную организацию или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) ответственность за нарушение прав потребителя в виде штрафа в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Следовательно, при установлении судом того обстоятельства, что потребителем до обращения в суд было предъявлено требование о выплате неустойки и оно не было добровольно удовлетворено ответчиком во внесудебном порядке, с последнего подлежит взысканию штраф, предусмотренный [пунктом 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей, исходя из размера присужденной судом неустойки.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 1 декабря 2015 г. N 18-КГ15-177)

13. В случае перехода прав участника долевого строительства к новому кредитору, в частности, права на взыскание с застройщика неустойки, последняя исчисляется за период, начиная с момента нарушения застройщиком своих обязанностей перед предыдущим кредитором, если иное не установлено договором.

Между застройщиком и Х. заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно которому квартира подлежала передаче не позднее 31 августа 2012 г.

Х. полностью и в установленные договором сроки оплатила застройщику стоимость двухкомнатной квартиры.

На основании договора об уступке права требования от 25 апреля 2013 г. Х. уступила Ш. право требования к застройщику передачи в собственность указанного объекта недвижимости.

Квартира передана застройщиком представителю Ш. по истечении 193 дней после предусмотренной договором долевого строительства даты.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования истца в части взыскания неустойки за нарушение срока передачи объекта недвижимости, пришел к выводу о том, что неустойка подлежит исчислению с 31 августа 2012 г., то есть с даты, определенной сторонами в договоре участия в долевом строительстве многоквартирного дома и дополнительном соглашении к нему.

Изменяя решение суда первой инстанции в этой части, суд апелляционной инстанции исходил из того, что Ш. имеет право на взыскание неустойки с момента, когда к ней перешло право требования к застройщику передачи в собственность объекта долевого строительства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с указанными выводами суда апелляционной инстанции, отметив следующее.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню), размер которой установлен [Законом N 214-ФЗ](#).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 382](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В силу [пункта 2 статьи 11](#) Закона N 214-ФЗ уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно [статье 384](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

В соответствии со [статьей 431](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Право на взыскание с ответчика неустойки возникло у первоначального кредитора по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома с момента просрочки передачи квартиры. Соответственно, по договору уступки права требований новый кредитор приобретает тот же объем прав, в том числе право требовать взыскание неустойки с ответчика за весь период просрочки.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27 января 2015 г. N 2-КГ14-1)

14. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае неисполнения данной обязанности участник долевого строительства вправе требовать устранения нарушений и привлечения застройщика к ответственности.

Общественная организация в сфере защиты прав потребителей, действуя в интересах У., обратилась в суд с иском к застройщику о взыскании денежных средств за устранение недостатков в строительстве, компенсации морального вреда.

14 ноября 2011 г. между застройщиком и У. заключен договор долевого участия в строительстве

многоквартирного жилого дома.

Суд первой инстанции при частичном удовлетворении исковых требований исходил из того, что обязанность по устранению выявленных в квартире У. недостатков, выраженных в недостаточном утеплении стен дома, должна быть возложена на застройщика, поскольку указанные недостатки возникли в результате нарушений, допущенных при строительстве дома.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований в полном объеме, суд апелляционной инстанции указал, что работы по наружному утеплению стены приведут к изменению общего имущества собственников многоквартирного дома. Согласия всех собственников помещений многоквартирного дома получено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с приведенными выводами суда апелляционной инстанции, указав следующее.

В соответствии со [статьей 7](#) Закона N 214-ФЗ, действующей на момент возникновения спорных правоотношений, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям ([часть 1](#)). В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в [части 1](#) данной статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков ([часть 2](#)).

Судом установлено, что спор возник в связи с недостатками, допущенными застройщиком при строительстве дома, а потому выводы суда апелляционной инстанции об отказе У. в удовлетворении требований о взыскании денежных средств на устранение недостатков и компенсации морального вреда являются незаконными.

([Определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 апреля 2015 г. N 11-КГ15-9)

15. По смыслу [статьи 8](#) Закона N 214-ФЗ, получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию определяет начало течения срока передачи объекта участнику долевого строительства, нарушение которого влечет предусмотренную законом ответственность.

15 июля 2013 г. между обществом и застройщиком заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома, предметом которого является участие в строительстве квартиры.

Между истцами и обществом заключен договор цессии, по условиям которого cedent уступил истцам в равных долях каждому права и обязанности по договору долевого участия.

Согласно пункту 3.2 договора застройщик планировал завершить строительство объекта в I - II квартале 2015 г.

Пунктом 3.2.1 договора предусмотрено, что в соответствии с [пунктом 2 части 4 статьи 4, частью 3 статьи 8](#) Закона N 214-ФЗ застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В связи с тем, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 25 декабря 2014 г., а квартира передана истцам 21 октября 2015 г., участники долевого строительства обратились в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, а также штрафа.

Решением районного суда исковые требования оставлены без удовлетворения.

Судом апелляционной инстанции решение отменено, по делу принято новое решение, которым искивые требования удовлетворены частично.

Постановлением суда кассационной инстанции апелляционное определение отменено, решение районного суда оставлено без изменения.

Отказывая в удовлетворении искивых требований, суд первой инстанции, исходя из системного толкования пунктов 3.2 и 3.2.1 договора, указал, что поскольку сдача объекта предполагалась во II квартале 2015 г., то есть 30 июня 2015 г., постольку квартира должна быть передана истцам не позднее шести месяцев с указанной даты, а именно не позднее 30 декабря 2015 г. Ввиду того, что квартира передана истцам 21 октября 2015 г., нарушение сроков передачи квартиры со стороны ответчика отсутствует.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции и отменил его решение, ссылаясь на то, что единственным конкретным сроком передачи застройщиком квартиры истцам является срок, указанный в пункте 3.2.1 договора. В связи с тем, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 25 декабря 2014 г., квартира должна быть передана истцам не позднее 25 июня 2015 г. Фактическая передача квартиры состоялась 21 октября 2015 г., что свидетельствует о нарушении ответчиком срока передачи истцам квартиры, предусмотренного договором.

Президиум, отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении искивых требований, согласился с его выводом о том, что нарушения обязательства о передаче объекта долевого строительства допущено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила постановление президиума, указав, что вывод судов первой и кассационной инстанций о том, что шестимесячный срок передачи квартиры, установленный пунктом 3.2.1 договора, подлежал исчислению с даты окончания планируемого завершения срока строительства, а не с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, сделан судами без учета [Закона N 214-ФЗ](#).

Так, в силу [статьи 8](#) Закона N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче ([часть 1](#)). Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости ([часть 2](#)).

Как указано в [части 3 статьи 8](#) Закона N 214-ФЗ, после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Таким образом, по смыслу [статьи 8](#) Закона N 214-ФЗ, именно получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию определяет начало течения срока передачи объекта участнику долевого строительства, нарушение которого влечет за собой ответственность, предусмотренную [Законом N 214-ФЗ](#).

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам от 4 июля 2017 г. N 78-КГ17-26)

16. Административные правонарушения, составы которых предусмотрены [статьей 14.28](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, ввиду особой значимости охраняемых законом общественных отношений, выступающих объектом посягательства этого административного правонарушения, не могут быть признаны малозначительными.

16.1. Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления департамента по надзору в строительной сфере (далее - административный орган) о привлечении его к административной ответственности по [части 1 статьи 14.28](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) в виде административного штрафа в размере 500 000 рублей.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требования общества, учитывая следующее.

Объективная сторона административного правонарушения, предусмотренного [частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ](#) выражается в привлечении денежных средств гражданина, связанном с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством.

В силу [пункта 2 статьи 1](#) Закона N 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, обладают застройщики, отвечающие требованиям, установленным [частью 2 статьи 3](#) Закона N 214-ФЗ.

Договор об участии в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, и считается заключенным с момента такой регистрации ([часть 3 статьи 4](#), [статья 17](#) Закона N 214-ФЗ).

Согласно [пункту 1 статьи 3](#) Закона N 214-ФЗ право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома застройщик приобретает только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Только выполнив указанные требования, застройщик вправе привлекать денежные средства граждан.

В ходе плановой выездной проверки общества административным органом установлено, что оно является застройщиком на основании части 3 [статьи 2](#) Закона N 214-ФЗ, осуществляющим деятельность в области долевого строительства по комплексу девятиэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, а также установлен факт нарушения обществом [части 3 статьи 3](#) и [части 3 статьи 4](#) Закона об участии в долевом строительстве, а именно привлечения денежных средств гражданина до заключения (государственной регистрации) договора участия в долевом строительстве.

По договору участия в долевом строительстве от 11 августа 2015 г., заключенному между обществом и

гражданином, обществом привлечены денежные средства гражданина в сумме 800 000 рублей.

Договор участия в долевом строительстве, зарегистрирован 17 августа 2015 г.

Таким образом, на момент поступления денежных средств от гражданина договор участия в долевом строительстве не был зарегистрирован.

По результатам проверки на основании протокола об административном правонарушении за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости административный орган вынес постановление о назначении административного наказания, которым общество признано виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена [частью 1 статьи 14.28](#) КоАП РФ, и ему назначено наказание в виде наложения штрафа в размере 500 000 рублей.

Учитывая указанные обстоятельства, а также факт соблюдения порядка привлечения административным органом общества к административной ответственности, суд первой инстанции счел обоснованными выводы административного органа о наличии в действиях общества состава административного правонарушения, предусмотренного [частью 1 статьи 14.28](#) КоАП РФ.

Общество ходатайствовало перед судом об освобождении его от административной ответственности на основании [статьи 2.9](#) КоАП РФ в связи с малозначительностью совершенного правонарушения.

В соответствии со [статьей 2.9](#) КоАП РФ при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Суд не нашел оснований для удовлетворения указанного ходатайства общества, руководствуясь разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Согласно [пункту 21](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 2 июня 2004 г. N 10 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях" разъяснил, что малозначительность правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. При этом квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях. Такие обстоятельства, как личность и имущественное положение привлекаемого к ответственности лица, добровольное устранение последствий правонарушения, возмещение причиненного ущерба, не являются обстоятельствами, свидетельствующими о малозначительности правонарушения. Данные обстоятельства в силу [частей 2 и 3 статьи 4.1](#) КоАП РФ учитываются при назначении административного наказания ([пункты 18, 18.1](#)).

Из материалов дела следовало, что совершенное обществом правонарушение направлено против установленного порядка привлечения денежных средств для долевого строительства, несет реальную угрозу охраняемым общественным отношениям, правам дольщиков и не может быть признано малозначительным. Отсутствие негативных последствий не является основанием для признания правонарушения малозначительным.

Решение суда первой инстанции оставлено без изменения постановлениями арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций.

Определением Верховного Суда Российской Федерации обществу отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

(По материалам дела Арбитражного суда Краснодарского края [N A32-27031/2016](#))

16.2. Аналогичная аргументация приведена судом первой инстанции по делу, связанному с оспариванием постановления административного органа о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной [частью 2 статьи 14.28](#) КоАП РФ, диспозицией которой является опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений.

Ежеквартально застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных [пунктом 6 части 1 статьи 20](#) Закона N 214-ФЗ ([часть 5 статьи 19](#) Закона N 214-ФЗ).

В нарушение норм [статей 19, 20](#) Закона N 214-ФЗ общество-застройщик не внесло изменения в проектные декларации по проектам строительства, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности за IV квартал 2013 года.

В связи с этим суд пришел к выводу о совершении обществом административного правонарушения, предусмотренного [частью 2 статьи 14.28](#) КоАП РФ, и не применил норму [статьи 2.9](#) КоАП РФ о малозначительности, отметив, что административное правонарушение посягает на установленный нормативными правовыми актами порядок осуществления предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства, а обстоятельства его совершения не являются исключительными.

Решение суда первой инстанции оставлено без изменения постановлениями арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций.

(По материалам дела Арбитражного суда города Москвы [N A40-155989/14](#)).

16.3. По другому делу суд первой инстанции установил, что в ходе проведенного органом, осуществляющим контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, анализа ежеквартальной отчетности, представленной обществом, установлено, что в нарушение [пункта 8](#) Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 г. N 645, в составе представленной отчетности отсутствует справка о наличии расторгнутых договоров с указанием оснований расторжения каждого договора, что образует объективную сторону состава правонарушения, предусмотренного [частью 3 статьи 14.28](#) КоАП РФ.

Отказывая в удовлетворении заявления общества о признании незаконным и отмене постановления административного органа о привлечении к административной ответственности по [части 3 статьи 14.28](#) КоАП РФ, отклоняя довод общества о малозначительности правонарушения, суд указал следующее.

Существенная угроза общественным отношениям заключается не в наступлении каких-либо материальных последствий в результате совершения административного правонарушения, а в пренебрежительном отношении заявителя к исполнению своих публично-правовых обязанностей и к формальным требованиям публичного права.

Обязанность представления застройщиками отчетности установлена в целях осуществления уполномоченным органом надзорных полномочий, в том числе, в сфере строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Представление отчетности не в полном объеме

лишает уполномоченный орган возможности реализовать свои полномочия по контролю, что влечет существенную угрозу охраняемым правоотношениям.

Общество не предприняло всех необходимых и достаточных мер для соблюдения положений [Закона N 214-ФЗ](#), предусматривающих защиту прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Решение суда первой инстанции оставлено без изменения постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции.

Определением Верховного Суда Российской Федерации обществу отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

(По материалам дела Арбитражного суда Краснодарского края [N A32-14511/2016](#)).

16.4. По делу об оспаривании постановления административного органа о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной [частью 4 статьи 14.28](#) КоАП РФ, суд также не нашел оснований для применения нормы [статьи 2.9](#) КоАП РФ.

Согласно [части 4 статьи 14.28](#) КоАП РФ непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанных контроля и надзора и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

В нарушение [части 2 статьи 19](#) Закона N 214-ФЗ за четырнадцать дней до дня заключения договора с первым участником долевого строительства застройщиком не была представлена в контролирующий орган, указанный в [части 2 статьи 23](#) Закона N 214-ФЗ, проектная декларация.

Суд первой инстанции счел правомерными выводы административного органа о наличии состава административного правонарушения, предусмотренного [частью 4 статьи 14.28](#) КоАП РФ, и, поскольку никаких доказательств об исключительном характере обстоятельств совершения данного административного правонарушения в дело представлено не было, суд не нашел оснований для признания совершенного правонарушения малозначительным и применения по данному делу [статьи 2.9](#) КоАП РФ.

Постановлением судьи Верховного Суда Российской Федерации решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

(По материалам дела Арбитражного суда Вологодской области [N A13-12171/2014](#))

Таким образом, объектом административных правонарушений, предусмотренных [статьей 14.28](#) КоАП РФ, выступают общественные отношения, возникающие в сфере долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

Данные правонарушения несут существенную угрозу охраняемым общественным отношениям, правам дольщиков, в том числе гражданам - участникам долевого строительства, заключающим указанные договоры исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, причиняют вред общественным отношениям в области эффективного контроля за строительством, создают препятствия в осуществлении контроля за деятельностью застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, что, в свою очередь, приводит к нарушению прав и законных интересов граждан, участвующих в долевом строительстве, а широкий круг лиц вводится в заблуждение относительно порядка строительства многоквартирных жилых домов (в том числе срока его окончания).

Санкции [статьи 14.28](#) КоАП РФ устанавливают значительные суммы штрафа за несоблюдение требований законодательства об участии в долевом строительстве (до 1 000 000 рублей).

В связи с тем, что такие административные правонарушения посягают на общественные отношения, возникающие в особо регулируемой сфере - сфере долевого строительства многоквартирных жилых домов, с учетом характера правонарушений и особой значимости охраняемых законом общественных отношений, выступающих объектом посягательства, они не могут быть признаны малозначительными на основании нормы [статьи 2.9](#) КоАП РФ.
