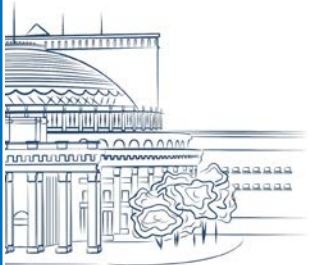


ПОТРЕБИТЕЛИ VS ЗАСТРОЙЩИКИ. СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ И ПОИСК БАЛАНСА

Требования потребителей, ответственность застройщика, соразмерность неустойки и иные "горячие" вопросы, связанные с требованиями потребителей об устранении недостатков.



МОДЕРАТОРЫ



**РОМАН
БЕВЗЕНКО**
Партнер
юридической
компании
"Пепеляев групп",
К.Ю.Н.

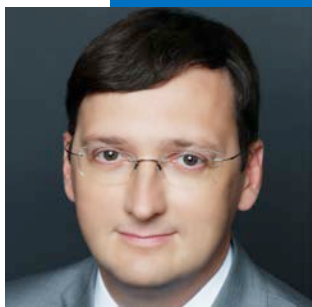


**ДЕНИС
ЛИТВИНОВ**
Адвокат,
управляющий
партнер
юридической
фирмы
«Содружество
Земельных
Юристов»

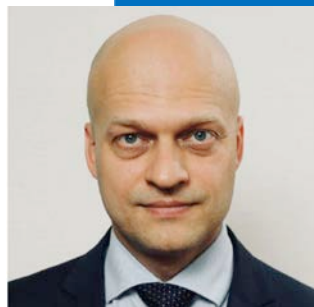
СПИКЕРЫ:



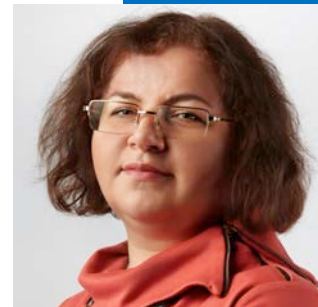
МАКСИМ БАШКАТОВ
Преподаватель кафедры
гражданского права Юр.
факультета МГУ им. М.В.
Ломоносова,
руководитель
направления "Правовое
развитие" в Фонде
"Центр стратегических
разработок", арбитр РАЦ



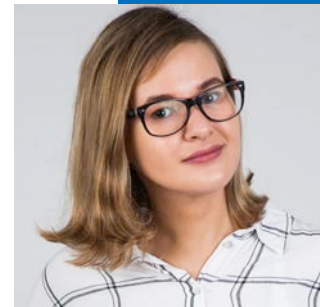
**ДМИТРИЙ
НЕКРЕСТЬЯНОВ**
Адвокат, к.ю.н, партнер,
руководитель практики
по недвижимости и
инвестициям
адвокатского бюро
"Качкин и партнеры"



ДЕНИС НОВАК
Профессор ИЦЧП имени
С.С. Алексеева при
Президенте РФ, доцент
НИУ ВШЭ, к.ю.н.



НАТАЛЬЯ ПАПУШИНА
Судья Восьмого
кассационного суда
общей юрисдикции,
старший преподаватель
кафедры теории и
истории государства и
права НГУЭУ



**ДАРЬЯ
ТРЕТЬЯКОВА**
Адвокат, партнер
Коллегии адвокатов
"Юрпроект",
руководитель
практики "Земля,
недвижимость,
строительство"



ОСНОВНЫЕ НАРУШЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ:



Нарушение срока передачи квартиры;



Несоответствие характеристик переданной квартиры (некомплектность оборудования, видовые характеристики);



Нарушения по качеству (проблемы определения существенности/ малозначительности строительных дефектов).





ВОССТАНОВЛЕНИЕ НАРУШЕННОГО ПРАВА ПОТРЕБИТЕЛЯ ДОЛЬЩИКА VS ИЗВЛЕЧЕНИЕ МАТЕРИАЛЬНОЙ ВЫГОДЫ

- **Определение возможности безвозмездного досудебного устранения недостатков застройщиком;**
- **Соотносимость размера истребуемой дольщиком неустойки и стоимости квартиры;**
- **Определение признаков искусственно созданных массовых претензий (потребительский экстремизм).**



ДОБРОСОВЕСТНОЕ ПОВЕДЕНИЕ VS ЗЛУПОТРЕБЛЕНИЕ ПРАВОМ ДОЛЬЩИКОМ



- Процессуальные злоупотребления (внесудебный осмотр, активирование без вызова застройщика, предъявление дольщиком претензий после подписания акта);
- Дублирование исков одним и тем же дольщиком;
- Дробление исков дольщиком.



УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ДОЛЬЩИКА В ПОЛЬЗУ ЮЛ И ИП

Сохраняется ли после уступки цель предъявления требований (восстановление нарушенного права потребителя)?

Допустимо ли применять к ЮЛ и ИП весь объём способов защиты прав дольщика ФЛ?

Соответствует ли рассмотрение спора в арбитражном суде характеру защищаемого права?



**ОТКАЗ ДОЛЬЩИКА ОТ ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА В СРОК, ЕСЛИ У
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕТ НЕДОСТАТКОВ**

=

ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕ ПРАВОМ

*** ЕСЛИ ЕСТЬ НЕДОСТАТКИ – ДОЛЬЩИК ИМЕЕТ ПРАВО НЕ ПРИНИМАТЬ ОБЪЕКТ**



**НАДЛЕЖАЩЕ
УВЕДОМЛЕНИЕ
ДОЛЬЩИКА ПО
АДРЕСУ,
УКАЗАННОМУ
В ДДУ**

**НЕПОЛУЧЕНИЕ
ПИСЬМА**

**ОТКАЗ
ПРИНЯТЬ
ОБЪЕКТ**

ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕ ПРАВОМ



П. 25 ОБЗОРА ПРАКТИКИ РАЗРЕШЕНИЯ СУДАМИ СПОРОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (УТВ. ПРЕЗИДИУМОМ ВС РФ 04.12.2013)

Суд отказывает во взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи дольщику объекта ДДУ, установив факт злоупотребления правом со стороны дольщика, который уклоняется или отказывается от принятия объекта ДДУ в указанный срок, за исключением случаев, когда дольщик предъявил застройщику требование о составлении акта о несоответствии требованиям по качеству



**НАПРАВЛЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКУ
УВЕДОМЛЕНИЯ О
РАСТОРЖЕНИИ ДДУ С
ТРЕБОВАНИЕМ ВЕРНУТЬ
УПЛАЧЕННЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ
СРЕДСТВА И ПРОЦЕНТЫ ЗА
ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ ПОСЛЕ
НАПРАВЛЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЯ
О ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА**

= **НЕДОБРОСОВЕСТНОЕ
ПОВЕДЕНИЕ ДОЛЬЩИКА**



**ТРЕБОВАНИЕ
ВЗЫСКАТЬ
НЕУСТОЙКУ (ДАЖЕ
ЧРЕЗМЕРНУЮ) С
ЗАСТРОЙЩИКА**

**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА
НА СУДЕБНУЮ
ЗАЩИТУ**

НО

**ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ СУДУ
ВОЗМОЖНОСТЬ УМЕНЬШИТЬ
НЕУСТОЙКУ В СЛУЧАЕ ЕЕ
НЕСОРАЗМЕРНОСТИ ПОСЛЕДСТВИЯМ
НАРУШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**ОДИН ИЗ ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ
ЗАЩИТЫ ОТ ЗЛУОПОТРЕБЛЕНИЯ
ПРАВОМ СВОБОДНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ
РАЗМЕРА НЕУСТОЙКИ**



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ ОТ 20.12.2019 № 305-ЭС19-23374 ПО ДЕЛУ № А40-235059/2018



Оценивая поведение дольщика как недобросовестное, суд не учел, что его отказ принять квартиру и подписать акт приема-передачи был вызван нарушениями и недобросовестным поведением со стороны застройщика, завышением в документах площади построенной квартиры, неправомерными требованиями об оплате несуществующей площади

СУДЕБНЫЙ КЕЙС: «ЗАСТРОЙЩИК VS ДОЛЬЩИК: ТОНКАЯ ГРАНЬ МЕЖДУ ПРАВОМ И ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕМ»

Фабула дела

Застройщик заключил с дольщиком ДДУ на 1комн. квартиру с отделкой и встроенной кухней.

После завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию **с задержкой 6 месяцев** по сравнению сроком по РНС застройщик направил дольщику предложение явиться на приемку квартиры, которое не было получено дольщиком и уведомление почты вернулось застройщику.

Застройщик оформил **односторонний акт** приема-передачи.


Через 5 месяцев дольщик потребовал передать ему ключи от квартиры, а получив их, уведомил застройщика об **отказе от приемки квартиры** в связи с наличием недостатков.


Застройщик согласился устранить недостатки частично, одновременно указав, что квартира уже принята и недостатки устраняются в рамках гарантийного ремонта.


Дольщик не согласился с тем, что квартира принята и пошел в суд за взысканием неустойки, а также штрафа за отказ от удовлетворения требования в добровольном порядке.

СУДЕБНЫЙ КЕЙС: «ЗАСТРОЙЩИК VS ДОЛЬЩИК: ТОНКАЯ ГРАНЬ МЕЖДУ ПРАВОМ И ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕМ»

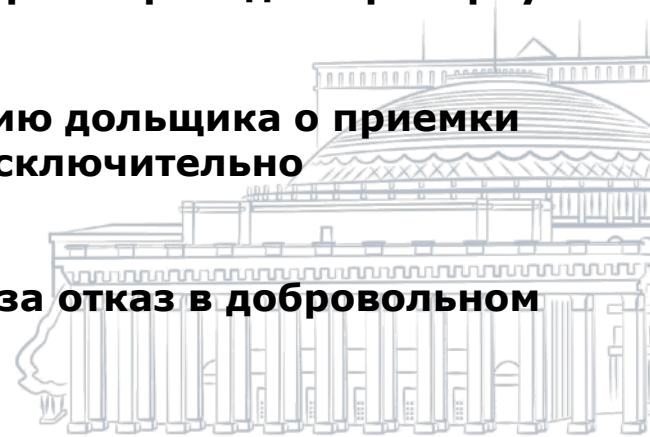
Доп. условия для дольщика

 **Застройщик изменил самостоятельно сроки действия РНС, однако фактическое завершение работ и обращение застройщика за выдачей ЗОС было осуществлено в пределах первоначального срока;**

 **Прострочка с итоговым документом о вводе произошла по двум причинам: сначала в нарушении договора в течение 2 месяцев энергоснабжающая организация не выдавала документы о подключении по постоянной схеме, а потом уполномоченный орган проводил проверку и выдавал ввод в течение 4 месяцев;**

 **Застройщик предпринял все меры по уведомлению дольщика о приемки и квартира принята, а недостатки могут носить исключительно гарантийный характер;**

 **Неустойка несоизмерна, а значит нет и штрафа за отказ в добровольном исполнении требования.**



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: «ЗАСТРОЙЩИК VS ДОЛЬЩИК: ТОНКАЯ ГРАНЬ МЕЖДУ ПРАВОМ И ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕМ»

Доп. условия для застройщика



Дольщик не получил уведомление, потому что почта его просто не приносила;



Застройщик сам по собственной инициативе продлил срок действия РнС и это не должно влиять на сроки передачи квартиры;



Выявленные недостатки мешают пользоваться квартирой;



Ключи дольщик не вернул, но считает квартиру не принятой и неустойку подлежащей начислению.



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: «ЗАСТРОЙЩИК VS ДОЛЬЩИК: ТОНКАЯ ГРАНЬ МЕЖДУ ПРАВОМ И ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕМ»

Представитель дольщика



ДАРЬЯ ТРЕТЬЯКОВА

Адвокат, партнер Коллегии адвокатов "Юрпроект",
руководитель практики
"Земля, недвижимость,
строительство"



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: ПОЗИЦИЯ ДОЛЬЩИКА

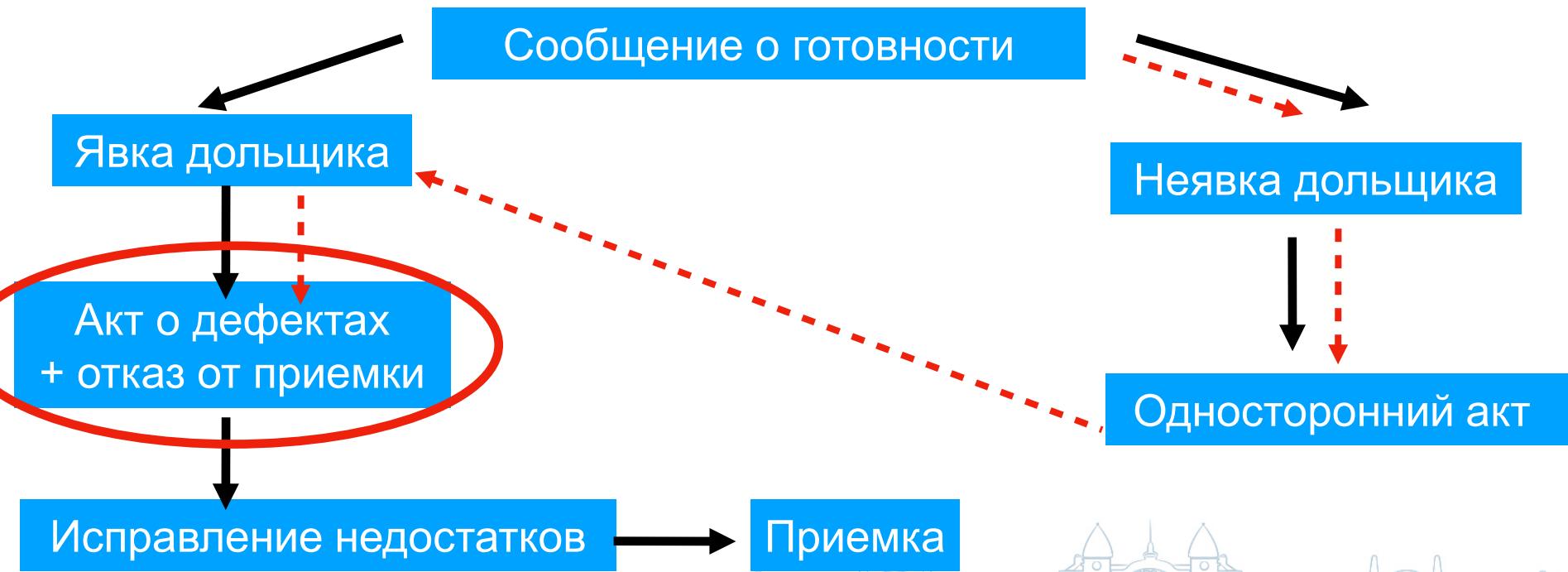
Просрочка застройщика

- **Вина третьих лиц не имеет значения (Обзор ВС 2013, п. 22)**
- **Застройщик обязан был предупредить дольщика о просрочке и предложить внести в договор изменения (ст. 6 214-ФЗ)**
- **Срок начисления неустойки: со дня начала просрочки и до дня подписания передаточного акта (Обзор ВС 2013, п. 23)**



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: ПОЗИЦИЯ ДОЛЬЩИКА

Порядок передачи квартиры



СУДЕБНЫЙ КЕЙС:® ПОЗИЦИЯ ДОЛЬЩИКА

Доставка регистрируемых почтовых отправлений

- **Почтальон обязан попытаться вручить РПО лично или опустить в почтовый ящик извещение (п. 10.3.5 Порядка, утв. Приказом ФГУП "Почта России" от 07.03.2019 N 98-п)**
- **Если письмо не было вручено из-за бездействия Почты России, адресат не может считаться надлежаще уведомленным (Постановление АС Московского округа от 24.12.17 по делу А40-95039/2016)**



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: ПОЗИЦИЯ ДОЛЬЩИКА

Ст. 7 ч. 1, ст. 6 ч. 5 214-ФЗ:

Дольщик вправе не принимать квартиру по акту приема-придачи, если она не соответствует условиям договора... и иным обязательным требованиям вплоть до устранения недостатков.

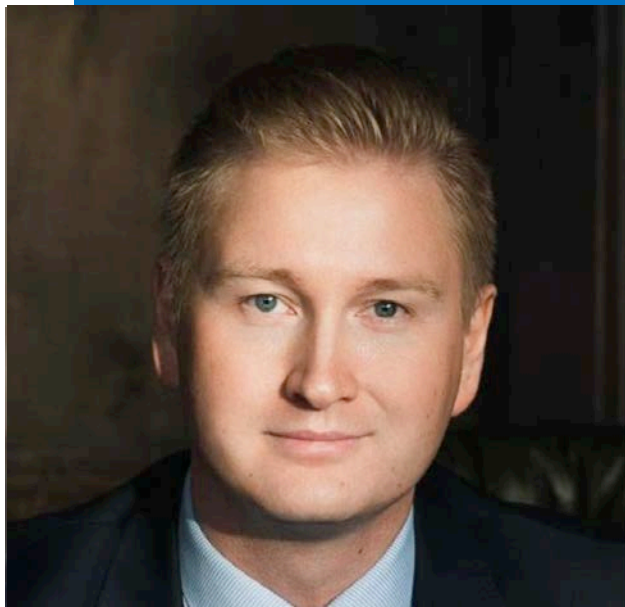
Важно:

- Ч. 2 ст. 7 214-ФЗ прямо не говорит, что для отказа от приемки недостатки должны быть «существенными» или «препятствующими пользованию», если имеет место нарушение договора.
- «Препятствия к пользованию» не обязательно должны быть объективными они могут иметь и субъективный характер (в связи хронического заболевания, инвалидности и т.д.)



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: «ЗАСТРОЙЩИК VS ДОЛЬЩИК: ТОНКАЯ ГРАНЬ МЕЖДУ ПРАВОМ И ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕМ»

Представитель застройщика



ДЕНИС ЛИТВИНОВ

Адвокат, управляющий партнер
юридической фирмы
«Содружество Земельных
Юристов»



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: ПОЗИЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Требования Дольщика не подлежат удовлетворению, так как Застройщик не нарушил срок передачи Квартиры по Договору:

- Застройщик направил уведомление о передаче Квартиры в срок, предусмотренный Договором
- Квартира является принятой Дольщиком на основании односторонне составленного Застройщиком Акта приёма-передачи Квартиры с отметкой о неявке Дольщика



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: ПОЗИЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

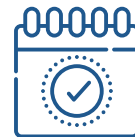
2. Даже если суд посчитает, что требование Дольщика подлежит удовлетворению, неустойка за просрочку передачи Квартиры и штраф за неисполнение требований Дольщика подлежат снижению на основании ст.333 ГК РФ в связи с их явной несоразмерностью якобы совершенному нарушению, так как Дольщик не понес и не доказал никаких убытков в связи с заявляемой им просрочкой Застройщика.



СУДЕБНЫЙ КЕЙС: ПОЗИЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

3. В любом случае, неустойка за просрочку и штраф за неисполнение требований Дольщика могут быть взысканы лишь частично:

- В силу Постановления Правительства РФ от 02.04.2020 N 423, с Застройщика не может быть взыскана неустойка, которая была начислена в период с 03.04.2020 (и по 31.12.2020).
- Даже если суд не согласится с доводом о непросрочке передачи квартиры дольщику - неустойка может быть взыскана с Застройщика только за период с момента, когда Квартира должна была быть передана в соответствии с условиями Договора, и до момента, когда она считается принятой Дольщиком.



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМ ИЗМЕНЕНИЯМ:



Обязательность досудебного порядка по требованиям дольщика к застройщику;



Первоочерёдность требования дольщика о безвозмездном устранении недостатков застройщиком;



Невозможность дольщику отказаться от приемки квартиры при несущественности претензий по качеству;



Разработать классификатор строительных недостатков, которые приводят к невозможности дальнейшего использования по назначению (+ разграничение дефектов на строительномонтажные и эксплуатационные).



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМ ИЗМЕНЕНИЯМ:



Ограничение размера взыскиваемой с застройщика неустойки;



Определение понятия «недостаток объекта недвижимости» для определения возможности последующих требований дольщиков;



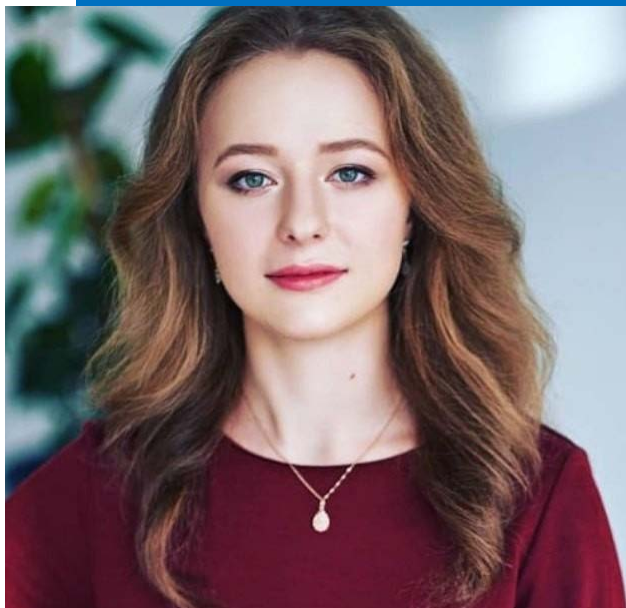
Ограничение неустойки при уступке прав требования дольщиков в пользу ЮЛ и ИП (разграничить порядок начисления неустойки моментом уступки).



СООТВЕТСТВУЕТ ЛИ БАЛАНСУ ИНТЕРЕСОВ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ О:

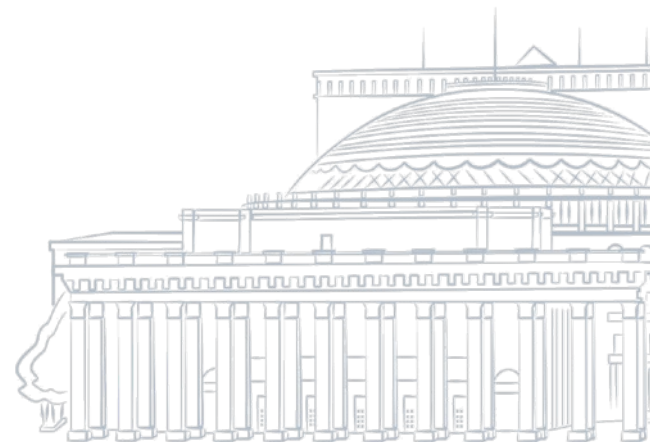
- **Необходимости получения обязательного согласия застройщика на уступку дольщиком прав требований в пользу ЮЛ/ИП;**
- **Исключения возможности предъявления к застройщику неустойки по ЗОПП;**
- **Ограничении размера неустойки стоимостью устранения недостатков;**
- **Ограничении Гарантийного срока на отделку квартиры 1-м годом (отделив его от общего гарантийного срока на квартиру и оборудование);**
- **Ограничении Гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование сроками по паспортам изготовителя**





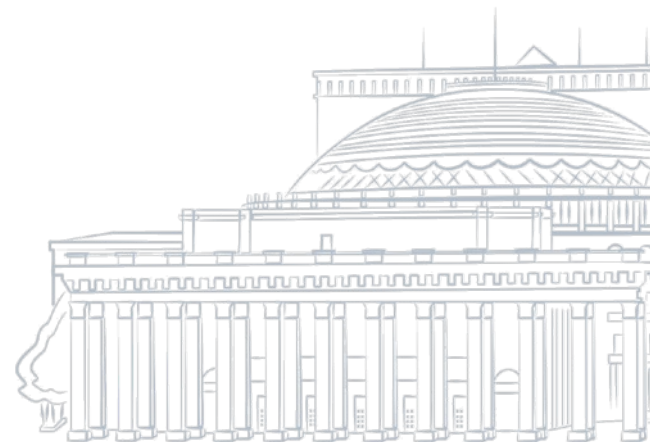
РЯБЕЦ ЮЛИЯ

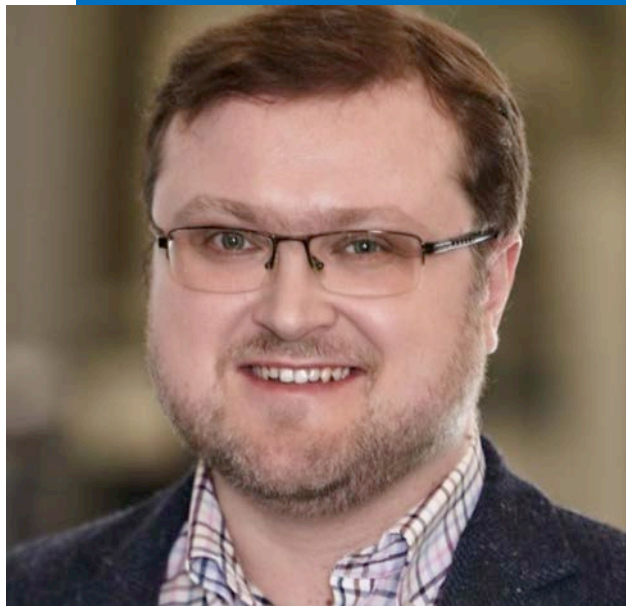
Юрист по судебной работе ООО СЗ
«ВИРА-Строй-Билдинг»





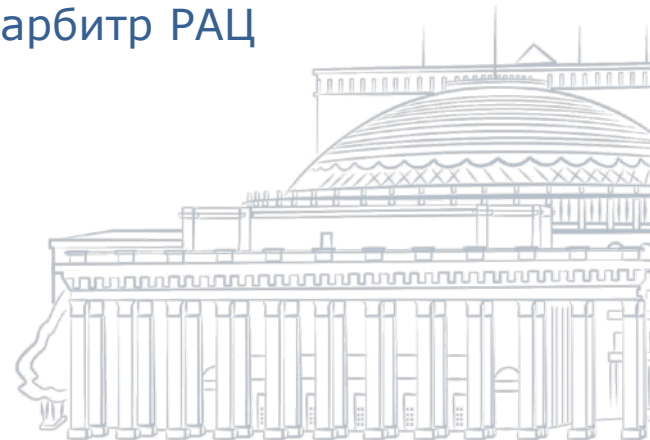
ДМИТРИЙ ДМИТРИЕВ
директор МООП "Общество
защиты прав потребителей
в сфере строительства"

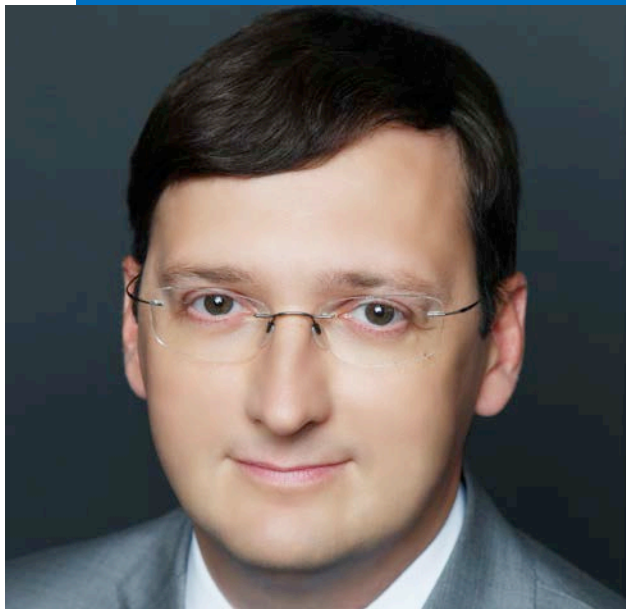




МАКСИМ БАШКАТОВ

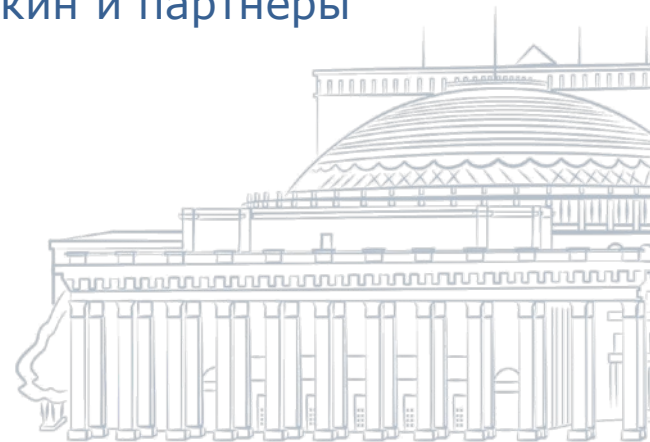
Преподаватель кафедры гражданского права ЮФ МГУ им. М.В. Ломоносова,
руководитель направления
"Правовое развитие" в Фонде
"Центр стратегических разработок",
арбитр РАЦ





ДМИТРИЙ НЕКРЕСТЬЯНОВ

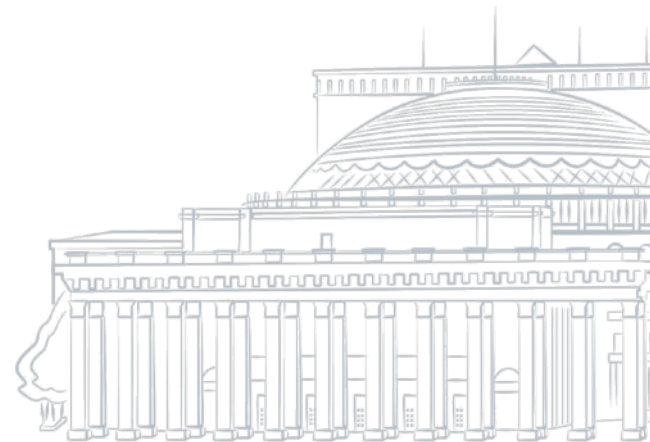
Адвокат, к.ю.н,
партнер, руководитель практики
по недвижимости и инвестициям
АБ "Качкин и партнеры"





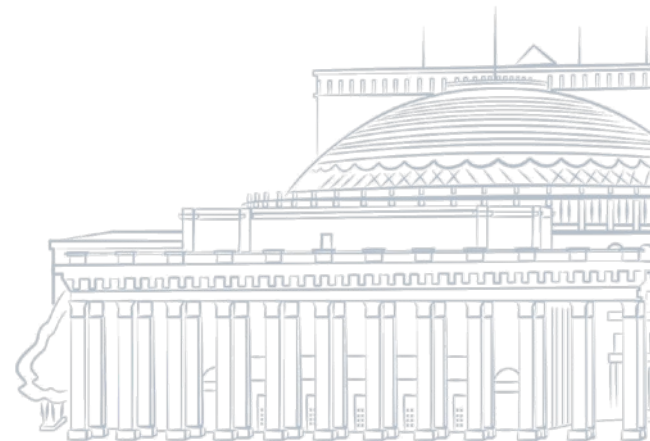
ЕВГЕНИЯ БОНДАРЕНКО

Налоговый консультант,
управляющий партнер
юридической компании
«Юсконсалт»





МАРГАРИТА МАСЛОВА
Начальник департамента
правовой и кадровой работы
мэрии города Новосибирск





ЕВГЕНИЙ УЛИТКО
Начальник управления
архитектурно-строительной
инспекции мэрии
города Новосибирск

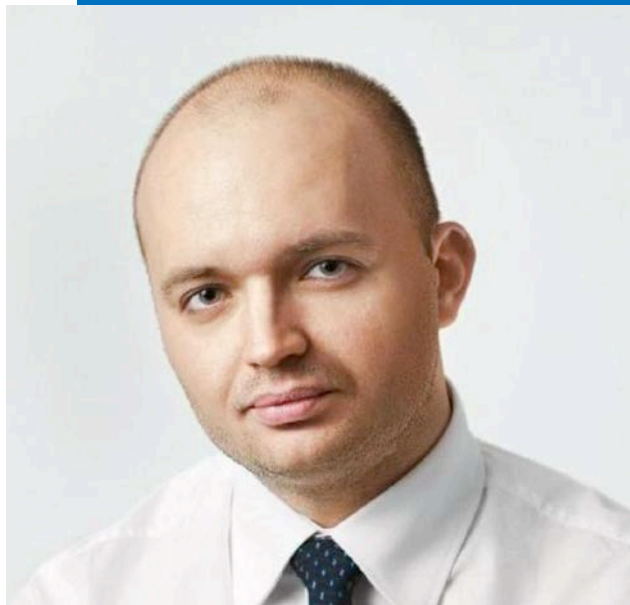




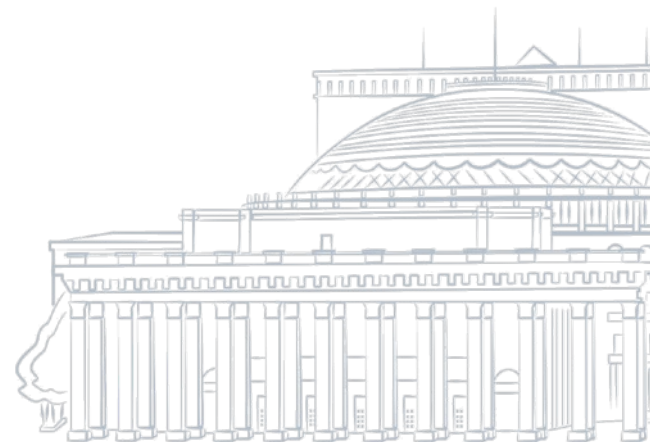
ДЕНИС НОВАК

Профессор ИЦЧП им. С.С.
Алексеева при Президенте РФ,
доцент НИУ ВШЭ, к.ю.н.





РОМАН БЕВЗЕНКО
Партнер юридической
компании “Пепеляев групп”,
к.ю.н.





НАТАЛЬЯ ПАПУШИНА

Судья Восьмого
кассационного суда общей
юрисдикции, старший
преподаватель кафедры
теории и истории
государства и права
НГУЭУ



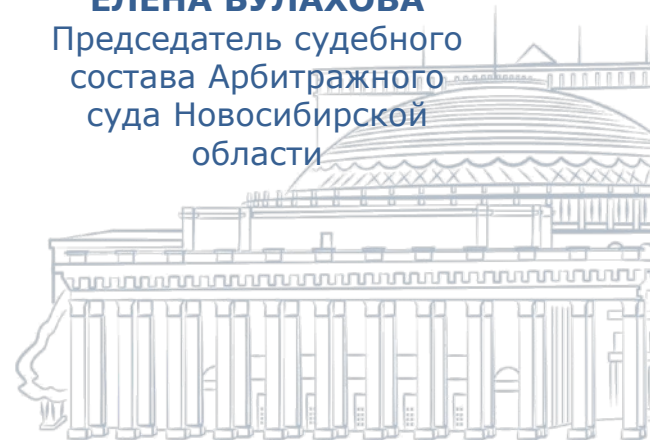
СЕРГЕЙ ЗЮЗИН

Заместитель председателя
Арбитражного суда
Новосибирской области



ЕЛЕНА БУЛАХОВА

Председатель судебного
состава Арбитражного
суда Новосибирской
области



ПОТРЕБИТЕЛИ VS ЗАСТРОЙЩИКИ



ПОИСК БАЛАНСА

