

УДК 347.91/.95
ББК 67.410.1

DOI 10.22394/1682-2358-2018-1-158-164

T.S. Sardaryan, a degree-seeking applicant of the Civil Proceedings Department, Saratov State Academy of Law

**PROCEDURAL
FEATURES
OF CONSIDERATION
BY COURTS
OF CASES ARISING
IN CONNECTION
WITH PARTICIPATION
OF CITIZENS
IN SHARED
CONSTRUCTION
OF APARTMENT
BUILDINGS**

The author investigates the procedural features of consideration by courts of general jurisdiction of cases that arise in connection with the conclusion by citizens of the contract of equity participation in the construction of an apartment building. The analysis is carried out on the basis of the current legislation and law enforcement practice. The author defines a number of problems and identifies the ways to solve them.

Key words and word-combinations: protection of consumers' rights, participation in shared construction, procedural features.

Т.С. Сардарян, соискатель кафедры гражданского процесса Саратовской государственной юридической академии (email: Tatevik.1990@mail.ru)

**ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ
ОСОБЕННОСТИ
РАССМОТРЕНИЯ
СУДАМИ ДЕЛ,
ВОЗНИКАЮЩИХ
В СВЯЗИ С УЧАСТИЕМ
ГРАЖДАН
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Аннотация. Исследуются процессуальные особенности рассмотрения судами общей юрисдикции дел, возникающие в связи с заключением гражданами договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома. Анализ осуществляется на основании действующего законодательства и правоприменительной практики. Автор определяет ряд проблем в этой сфере и выделяет пути их решения.

Ключевые слова и словосочетания: защита прав потребителей, участие в долевом строительстве, процессуальные особенности.

В настоящее время все большее распространение получает такой способ приобретения права частной собственности на жилые помещения, как участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов. Повышенный интерес граждан к институту долевого участия можно объяснить следующими обстоятельствами: во-первых,

окончательная стоимость жилого помещения при заключении договора долевого участия намного меньше, чем в уже построенном многоквартирном доме; во-вторых, предусмотрена возможность внесения стоимости жилого помещения дольщикам в виде частичных платежей, то есть поэтапно, что также весьма выгодно для граждан.

Данные отношения регламентированы Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [1]. При этом если жилые помещения в многоквартирных домах приобретены для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, то к такого рода правоотношениям применяется Закон РФ «О защите прав потребителей», причем как с особенностями не только материально-правового, но и процессуального характера, свойственными для всех дел о защите прав потребителей в целом, так и для данной категории гражданских дел в частности. В связи с распространенностью анализируемого рода правоотношений изучим процессуальные особенности рассмотрения судами данной категории гражданских дел подробнее.

Дела, возникающие в связи с участием граждан-потребителей в долевом строительстве многоквартирных домов, подведомственны судам общей юрисдикции согласно ст. 17 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 О защите прав потребителей и п. 1 ч. 1 ст. 22 ГПК РФ. Сложности же возникают у судов при рассмотрении дел с участием дольщиков-потребителей в случае банкротства застройщика. Именно поэтому для единообразия рассмотрения и разрешения исследуемой категории гражданских дел Верховным Судом РФ даны разъяснения в Обзоре судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г. [2] и в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г. [3].

При определении подведомственности рассматриваемой категории гражданских дел первостепенное значение, согласно Обзору практики Верховного Суда РФ от 4 декабря 2013 г., имеет такой юридический состав, как предъявление искового заявления о защите прав потребителей до вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика. Если это условие соблюдено, то дело подведомственно суду общей юрисдикции, в противном случае — системе арбитражных судов.

Подсудность дел о защите прав потребителей распространяется и на дела, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, несмотря на то что объектом спора является недвижимое имущество. При этом можно лишь отчасти согласиться с мнением С.Ю. Катукковой, согласно которому для обращения в суд участников долевого строительства отсутствуют препятствия, что свидетельствует об

альтернативной подсудности [4, с. 138]. Так, потребитель — участник долевого строительства в определенных случаях имеет право воспользоваться преимуществами альтернативной подсудности дел о защите прав потребителей и подать исковое заявление не только по месту строительства объекта недвижимости, но и по своему месту жительства либо нахождения, по месту нахождения застройщика, заключению или исполнению договора. Если требования потребителя — участника долевого строительства основаны на неисполнении застройщиком обязанности по сдаче объекта недвижимости в срок, потребитель имеет право воспользоваться правилами альтернативной подсудности дел и, как правило, обращается в суд по месту своего жительства. Однако иски о правах собственности на объекты долевого строительства, в том числе и объекты незавершенного строительства, предъявляются в суд по месту нахождения объекта недвижимости согласно требованиям исключительной подсудности. Указанное пояснение дано в том числе и Верховным Судом РФ в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (4 декабря 2013 г.).

Отметим, что подсудность дел о долевом участии, несмотря на категорию защиты прав потребителей, может быть как альтернативной, так и исключительной, в зависимости от предмета иска; договорная же подсудность чаще всего оспаривается потребителями, как ущемляющая права потребителей. Такое положение дел спровоцировало противоречивую ситуацию. В одних случаях суды признают условие о договорной подсудности (по месту нахождения ответчика) ущемляющим права потребителей и поэтому не подлежащим применению [5]. В других — суды отказывают в признании недействительным положения о договорной подсудности, аргументируя тем, что у потребителя имеется возможность воспользоваться правилами альтернативной подсудности. [6]. Считаем такую практику не соответствующей принципу единообразия применения норм материального и процессуального права. Выход из сложившейся ситуации видится в разъяснении указанного вопроса Верховным Судом РФ.

Следующей процессуальной особенностью является уплата государственной пошлины. Так, согласно Закону РФ «О защите прав потребителей» [7] потребитель освобождается от уплаты государственной пошлины. Однако при цене иска более одного миллиона рублей государственная пошлина должна быть уплачена по общим правилам налогового законодательства. По делам же с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов уплата государственной пошлины может встречаться чаще, чем по иным категориям дел в сфере защиты прав потребителей. Связан данный вывод с ценой приобретаемого строящегося имущества, причем как при предъявлении иска о признании права собственности на недвижимое имущество, так и при расчете неустойки, если просрочка в исполнении своих обязательств со стороны застройщика была значительной.

В целях защиты прав потребителей-дольщиков предусмотрена законода-

тельством гарантии в ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей», согласно которому ущемляющие права потребителя условия договора по сравнению с установленными в законодательстве о защите прав потребителей признаются судами недействительными. Следовательно, если застройщик в договоре долевого участия предусмотрел условия, ухудшающие положение потребителя, то их суд признает недействительными, как это было сделано апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 19 июня 2015 г. В данном постановлении оставлено без изменения решение суда первой инстанции о признании недействительным положения договора долевого участия, согласно которому при обнаружении существенных недостатков квартиры потребитель имеет право лишь на предъявление требования о безвозмездном устранении недостатков [8].

При рассмотрении дел с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов по существу необходимо отметить ограниченный перечень способов защиты прав дольщиков по сравнению с иными способами, предоставленными потребителями по законодательству о защите прав потребителей. Данная особенность связана с приоритетом применения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» над Законом РФ «О защите прав потребителей». Так, граждане — участники долевого строительства не обладают правом требовать замены подлежащего передаче объекта долевого строительства на равнозначный. Однако договором долевого участия может быть предусмотрено право на такую замену. На данное обстоятельство обращал внимание и Верховный Суд РФ.

По делам с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости важной процессуальной особенностью является смещение бремени доказывания в пользу потребителя. В ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и в ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей» установлен пятилетний гарантийный срок, то есть в течение пяти лет с момента передачи недвижимого имущества гражданину он вправе при обнаружении недостатков обратиться за защитой нарушенных прав. Если гражданин решает обратиться в суд, то в нарушение ст. 56 ГПК РФ именно застройщик обязан доказывать надлежащее исполнение своих обязательств по договору о долевом участии в строительстве жилья и передаче квартиры и уклонение гражданина от принятия квартиры также должен доказать застройщик [9]. Истечение гарантийного срока не лишает потребителя права на обращение в суд, однако приводит к негативным правовым и процессуальным последствиям, в частности смещению бремени доказывания, ведь в данном случае именно потребитель обязан доказать отсутствие своей вины и наличие вины застройщике в нарушении его прав потребителя.

Именно поэтому важным обстоятельством является определение момента начала течения гарантийного срока. Им является день передачи объекта

долевого строительства гражданину — участнику долевого строительства. Однако на практике могут встречаться и иные случаи расчета гарантийного срока, например дата получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства. Такие случаи являются грубейшим нарушением прав потребителей, поэтому подобные положения договоров должны признаваться недействительными. Ведь тем самым ухудшается положение потребителя и улучшается правовое и процессуальное положение застройщика, что недопустимо в условиях демократического правового государства [10]. Если учесть гарантийный срок на объекты долевого строительства и трехлетний срок исковой давности, то можно отметить, что исковые требования потребитель вправе предъявить по общему правилу в течение восьми лет. Однако и данный срок не является окончательным. В ч. 6 ст. 26 Закона РФ «О защите прав потребителей» установлено правило, согласно которого потребитель в праве обратиться с требованием о безвозмездном устранении недостатков в течение десяти лет при существенности недостатка и доказанной потребителем вины застройщика, то есть бремя доказывания в данном случае смещается в пользу застройщика и ложится на потребителя.

Важная особенность при рассмотрении дел с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов — взыскание морального вреда в пользу потребителя. При этом для компенсации морального вреда необходимым условием становится сам факт нарушения прав потребителей, а размер его исходит из ряда оценочных категорий, основным из которых является разумность и справедливость. Анализируя рассматриваемую категорию гражданских дел, можно выделить использование множества оценочных понятий, таких как разумность, существенность, добросовестность, специальные познания потребителя, соразмерность и т.д. Как при определении размера компенсации морального вреда необходимо суду опираться на оценочные категории, так и при определении размера возмещения неустойки и штрафа. При расчете окончательной суммы неустойки суд исходит из степени соразмерности заявленной истцами неустойки последствиям нарушения обязательства, что также относится к оценочной категории. Снижение неустойки возможно лишь по заявлению застройщика с обоснованием мотивов уменьшения размера неустойки.

Суд вправе выйти за пределы заявляемых исковых требований относительно взыскания в пользу потребителя штрафа. Данный вопрос особенно актуален по отношению к гражданам — участникам долевого строительства. Ведь правила расчета неустойки применяются согласно Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», являющемуся специальным по рассматриваемым отношениям. В связи с изложенным граждане могут обратиться в суд с исковыми требованиями, основанными исключительно на указанном Законе, без ссылки на Закон РФ «О защите прав потребителей», в связи с чем суды не взыскивают штрафы в пользу потребителей, что является нарушением их прав и встречается не так редко [11]. Штраф определяется в размере 50% от сумм,

которые были присуждены судом в пользу потребителя. Штраф подлежит взысканию при неудовлетворении требований потребителя в досудебном порядке, то есть то обстоятельство, что дело рассматривается в суде, а застройщик знал о требованиях потребителя, однако их не удовлетворил, является основанием для взыскания штрафа. Если требования гражданина — участника долевого строительства удовлетворены в период рассмотрения дела в суде добровольно, это не является основанием для освобождения застройщика от выплаты в пользу потребителя штрафа, но может служить основанием для его снижения.

Вопрос о взыскании судебных расходов по делам с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости является достаточно сложным и решается неоднозначно на практике. По общему правилу, установленному в ст. 98 ГПК РФ, если иск удовлетворен частично, то судебные расходы истцу взыскиваются пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований. Однако, исходя из сложившейся практики, можно отметить снижение размера неустойки, штрафа и морального вреда, что свидетельствует о частичном удовлетворении исковых требований. В связи с этим считаем обоснованной позицию, согласно которой при распределении судебных расходов по делам с участием потребителей — участников долевого строительства значение имеет объем удовлетворенных основных требований, от которых и должна рассчитываться доля взыскиваемых судебных расходов, вне зависимости от присужденной судом размера неустойки, компенсации морального вреда и штрафа, если взыскание данных сумм не являлось основным требованием потребителя [12].

Права потребителей — участников долевого строительства нарушаются достаточно часто, что отрицательно сказывается на ситуации в стране в целом. Именно поэтому Президент РФ 26 октября 2017 г. поручил Правительству РФ проработать вопрос планового перехода долевого строительства проектным финансированием [13].

Библиографический список

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ (в ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 40.
2. 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 июля 2017 г. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 4 дек. 2013 г. (в ред. от 4 марта 2015 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 3.
4. Каткова С.Ю. Квартира с недостатками: судебная практика рассмотрения споров потребителей с застройщиками // Научные труды Северо-Западного института управления. 2016. Т. 7, № 4 (26). С. 136–148.

5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 21 дек. 2016 г. по делу № 33-17166/2016. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/qrC0oT0fuwdK/?regular-txt>
6. Апелляционное определение Московского городского суда от 12 сент. 2017 г. по делу № 33-36291/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
7. О защите прав потребителей: Закон РФ от 7 февр. 1992 г. № 2300-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. № 15. Ст. 766.
8. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 19 июля 2015 г. по делу № 33-8395/2015. URL: https://oblsud--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=doc&srv_num=1&number=8835751&dolo_id=5&new=5&text_number=1
9. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14 июня 2016 г. № 18-КГ16-40 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
10. Постановление Верховного суда РФ от 18 дек. 2014 г. № 303-АД14-7399 по делу № А04-3049/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
11. Практика разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием в долевом строительстве жилья Пензенского областного суда за 2014 г. URL: <http://www.oblsud.penza.ru/item/a/894/>
12. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 25 мая 2016 г. по делу № 33-6755/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
13. *Замахина Т.* Путин поручил отказаться от долевого строительства. URL: <https://rg.ru/2017/10/25/putin-poruchil-otkazatsia-ot-dolevogo-stroitelstva.html>
14. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10 мая 2016 г. № 5-КГ16-47 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
15. Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 29 февр. 2016 г. по делу № 33-627/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».