

ЗАЩИТА ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ СТОРОН ПРИ ВЗЫСКАНИИ С ЗАСТРОЙЩИКА НЕУСТОЙКИ ЗА НАРУШЕНИЕ СРОКОВ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКУ

© 2023 г. А. В. Пушкина

Институт государства и права Российской академии наук, г. Москва

E-mail: ann-pushkina@yandex.ru

Поступила в редакцию 15.02.2023

Аннотация. В статье дается характеристика разнообразных подходов к определению размера неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, существующих на практике. Отмечается, что отсутствие единообразия в методике подсчёта размера такой неустойки снижает правовую определенность и, как следствие, доверие к судебной системе. Предлагается придерживаться буквального толкования закона при установлении даты, на которую должен определяться размер ключевой ставки Центрального банка РФ для расчёта подобных неустоек, а именно исходить из дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства. Использование иного размера учетной ставки нередко ведет к ущемлению прав дольщиков, а неустойка перестает быть инструментом защиты слабой стороны в отношениях по долевному участию в строительстве. Если размер неустойки при такой методике подсчёта получается явно несоразмерным последствиям нарушения, для восстановления баланса интересов сторон можно использовать механизм снижения неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, учитывая особенности каждой конкретной ситуации.

Ключевые слова: договор участия в долевым строительстве, законная неустойка, штрафная неустойка, защита прав потребителя, сверхкомпенсационная защита, ненадлежащее исполнение обязательства, неисполнение обязательства, судебное усмотрение.

Цитирование: Пушкина А. В. Защита прав и интересов сторон при взыскании с застройщика неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства дольщику // Государство и право. 2023. № 11. С. 64–71.

DOI: 10.31857/S102694520028716-8

PROTECTION OF THE RIGHTS AND INTERESTS OF THE PARTIES IN RECOVERY FROM THE DEVELOPER FOR THE BREACH OF THE TERMS OF TRANSFER OF THE OBJECT OF SHARING CONSTRUCTION TO THE SHAREHOLDER

© 2023 A. V. Pushkina

Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences, Moscow

E-mail: ann-pushkina@yandex.ru

Received 15.02.2023

Abstract. The article describes a variety of approaches to determining the amount of a penalty for violation of the terms of transfer of an object of shared construction that exist in practice. It is noted that the lack of uniformity in the methodology for calculating the size of such a penalty reduces legal certainty and, as a result, trust in the judicial system. It is proposed to adhere to a literal interpretation of the law when setting the date on which the size of the key rate of the Central Bank of the Russian Federation should be determined for calculating such penalties, namely, to proceed from the day of signing the act of acceptance and transfer of the shared construction object. The use of a different size of the discount rate often leads to infringement of the rights of equity holders, and the penalty ceases to be a tool to protect the weak party in the relationship of

equity participation in construction. If the amount of the penalty with this method of calculation turns out to be clearly disproportionate to the consequences of the violation, to restore the balance of interests of the parties, you can use the mechanism for reducing the penalty on the basis of Art. 333 of the Civil Code of the Russian Federation, taking into account the peculiarities of each specific situation.

Key words: contract for participation in shared construction, legal forfeit, penalty forfeit, protection of consumer rights, overcompensatory protection, improper performance of an obligation, non-performance of an obligation, judicial discretion.

For citation: *Pushkina, A.V. (2023). Protection of the rights and interests of the parties in recovery from the developer for the breach of the terms of transfer of the object of sharing construction to the shareholder // Gosudarstvo i pravo=State and Law, No. 11, pp. 64–71.*

Многие исследователи¹ отмечают, что вопрос защиты субъективных гражданских прав и законных интересов — один из наиболее сложных в науке. Эта сложность в полной мере проявляется, когда решается ситуация о привлечении застройщика к ответственности за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства. При этом важно не только восстановить имущественную сферу дольщика, пострадавшего от такого рода нарушения. Выплата санкций не должна быть чрезмерно обременительной для застройщика, деятельность которого позволяет решать стоящие перед обществом социальные задачи.

Двойственная природа неустойки проявляется при её применении в связи с нарушением сроков передачи объекта долевого строительства уполномоченным лицам. С одной стороны, угроза взыскания неустойки стимулирует застройщика к надлежащему выполнению обязательства. С другой стороны, если срок всё-таки нарушается, неустойка как мера гражданско-правовой ответственности служит защите интересов участников строительства. Однако часто обеспечительная функция неустойки не срабатывает, и на первый план выходит её применение в качестве меры гражданско-правовой ответственности.

При взыскании такого рода неустоек важно, чтобы их размер был соразмерен нарушению. Защита прав слабой стороны договора не должна приводить к нарушению интересов более сильного контрагента. Деятельность застройщиков сводится не только к получению прибыли от реализации недвижимости, нередко в их обязанности входит обеспечение нового жилья инфраструктурой и социальными объектами. Но как профессиональные предприниматели, они отвечают независимо от вины. Поэтому, если, к примеру, просрочка произошла вследствие недобросовестности подрядчика, ответственность застройщика перед дольщиками всё равно наступит. Их деятельность зависит от многих непредсказуемых

факторов, поэтому всегда велик риск нарушения срока передачи объектов долевого строительства. В то же время они выполняют социально важную задачу — обеспечивают население жильём и объектами инфраструктуры. Поэтому снижение кредитоспособности застройщиков за счёт выплаты всех возможных санкций дольщикам может оказаться для общества невыгодным.

Неустойка за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства установлена в п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»² (далее — Закон № 214-ФЗ). Для граждан-потребителей ее размер составляет одну стопятидесятую ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Таким образом, исследуемая неустойка является законной. В п. 61 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»³ подтверждено устоявшееся толкование п. 2 ст. 332 ГК РФ, согласно которому размер законной неустойки может быть заранее изменен по соглашению сторон только в сторону увеличения, но не в сторону уменьшения.

Данная неустойка в соответствии со ст. 10 Закона № 214-ФЗ является штрафной, т.е. в отличие от зачётной неустойки взыскивается сверх убытков. Законодатель предоставляет дольщику сверхкомпенсационную защиту в силу особой значимости жилья для каждой семьи. А.Г. Карапетов⁴ отмечает, что в большинстве государств сложилось негативное отношение к штрафной неустойке, и иногда допускается её применение только по соглашению сторон. Да

¹ См., напр.: Михайлова Е.В., Чуча С.Ю., Летова Н.В., Соловьяненко Н.И. Судебная и несудебная защита гражданских, семейных и трудовых прав в условиях глобализации и цифровизации государства и общества // Государство и право. 2022. № 9. С. 67. DOI: 10.31857/S102694520022201-2

² См.: СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I), ст. 40.

³ См.: Росс. газ. 2016. 4 апр.

⁴ См.: Карапетов А.Г. Неустойка как средство защиты прав кредитора в российском и зарубежном праве. М., 2005.

и в отечественной цивилистике считается аксиомой, что меры гражданско-правовой ответственности нацелены на восстановление имущественной сферы потерпевшего лица, а не на её приращение. В то же время российское законодательство допускает возможность установления штрафной неустойки как в договоре, так и в законе. На практике договорная штрафная неустойка фактически не используется, но встречаются случаи закрепления штрафной неустойки в нормативных правовых актах.

Исследователи⁵ выделяют несколько причин появления в гражданском праве сверхкомпенсационных санкций. Во-первых, это использование частноправовых механизмов в тех случаях, когда одновременно затрагиваются и частный, и публичный интересы, при недостаточной эффективности публично-правовых санкций. Во-вторых, сложность доказывания размера понесенных убытков потерпевшим снижает вероятность его обращения в суд с такого рода требованиями, что приводит к безнаказанности нарушителей. А при установлении штрафной неустойки потерпевший имеет больше шансов на удовлетворение своих требований, и угроза этих санкций стимулирует должника к надлежащему исполнению обязательства. Таким образом, хотя штрафная неустойка и взыскивается в пользу частного лица, она одновременно может служить средством защиты публичных интересов.

Переместился в частноправовую сферу и штраф, который дольщик-потребитель может взыскать с застройщика в судебном порядке за то, что его требования не были удовлетворены добровольно. Правоведы отмечают неэффективность досудебного порядка урегулирования споров даже в тех случаях, когда он является обязательным⁶. В данном случае досудебный порядок урегулирования спора не обязателен. Однако, поскольку дольщик получает право на взыскание штрафа в случае неудовлетворения претензии, обычно сначала делается попытка досудебного урегулирования спора. Несмотря на угрозу штрафа, на претензии дольщиков застройщики по общему правилу не реагируют.

Данный штраф предусмотрен п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. «О защите прав потребителей»⁷ в размере половины суммы, присужденной

⁵ См., напр.: *Краснова С.А.* Сверхкомпенсационная защита в российском гражданском праве: формы и пределы // Вестник экономического правосудия РФ. 2020. № 1. С. 68–110; *Слесарев В.Л., Кравец В.Д.* Штрафная неустойка как «сверхкомпенсационная» санкция и особенности ее применения в делах с участием потребителей // Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. № 3. С. 59–64.

⁶ См., напр.: *Михайлова Е.В.* Урегулирование споров в системе защиты гражданских прав // Нотариальный вестник. 2021. № 6. С. 35. DOI: 10.53578/1819-6624_2021_6_28

⁷ См.: Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. № 15, ст. 766.

в пользу истца. В первоначальной редакции этого пункта было предусмотрено, что такого рода штраф в размере цены иска мог быть взыскан в федеральный бюджет. А если за защитой прав потребителя обращалось общественное объединение потребителей или орган местного самоуправления, то половина взысканного штрафа передавалась им.

Однако в 2004 г. упоминание о федеральном бюджете из данного пункта устранили, и вопрос об адресате взыскания данного штрафа с тех пор решался путём судебного толкования. В 2007 г. Президиум Верховного Суда РФ разъяснил, что такого рода штрафы должны взыскиваться в доход бюджетов муниципальных образований, в которых рассматривалось дело⁸. В 2012 г. позиция Пленума Верховного Суда⁹ изменилась, а предыдущее разъяснение было отозвано. Согласно новому толкованию, данный штраф подлежит взысканию в пользу потребителя, причём он должен быть истребован даже в тех случаях, когда истец такого требования не заявляет. Данный подход сохраняется и доныне¹⁰.

Таким образом, помимо компенсации морального вреда, убытков и неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, дольщик может взыскать с застройщика ещё штраф в размере половины суммы указанных требований, если застройщик не удовлетворил его претензию в досудебном порядке. Сумма может оказаться весьма существенной и привести к нарушению баланса интересов сторон. Так, С.А. Краснова полагает, что «взыскание судом штрафа в пользу потерпевшего сверх присужденных компенсационных и сверхкомпенсационных сумм влечет необоснованное (не имеющее политико-правового основания) обогащение последнего»¹¹.

Чтобы не допустить значительного превышения взыскиваемых с застройщиков санкций над убытками дольщиков, суды часто по различным основаниям снижают размер неустойки за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства. Среди самых распространенных оснований — применение наиболее выгодной для застройщика ключевой ставки Центрального банка РФ и ссылка на ст. 333 ГК РФ

⁸ См.: Вопрос 29 «Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2006 года» (утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 07.03.2007) // В официальных источниках опубликован не был.

⁹ См.: пункт 46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Росс. газ. 2012. 11 июля.

¹⁰ См., напр.: пункт 11 «Обзора судебной практики по делам о защите прав потребителей» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2022) // В официальных источниках опубликован не был.

¹¹ *Краснова С.А.* Указ. соч.

о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Однако для сохранения стабильности гражданского оборота важно, чтобы право обладало свойством определенности и не допускалось противоречащее друг другу толкование одной и той же нормы разными судами. Что касается размера ключевой ставки Центрального банка РФ, применяемой для расчёта неустойки за нарушение срока сдачи объекта долевого строительства, разнообразие подходов налицо.

В п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, как отмечалось выше, говорится о применении ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства. На первый взгляд данная норма однозначно определяет момент, в который необходимо устанавливать размер ключевой ставки. Это — день, когда застройщик исполнил своё обязательство по передаче объекта долевого строительства, т.е. момент подписания акта приема-передачи. Такой подход встречается в судебной практике¹², обосновывается в научных исследованиях¹³, но он — далеко не единственный.

Наиболее распространенной¹⁴ является точка зрения, согласно которой право на неустойку у дольщика возникает с момента, когда истёк срок исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства. Нередко дольщик, не дожидаясь фактической передачи объекта, заявляет в суд требование о взыскании неустойки. И в такой ситуации нужен иной подход к определению размера ключевой ставки, здесь появляется простор для толкования указанной нормы. Но вопрос о правомерности взыскания неустойки до передачи объекта долевого участия заслуживает отдельного рассмотрения, и об этом речь пойдет ниже. Пока же отметим, что даже в ситуации, когда дольщик обращается в суд уже

после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, суды по-разному определяют момент, в который необходимо устанавливать размер ключевой ставки для расчёта неустойки за просрочку передачи объекта долевого участия.

Если в течение просрочки размер ключевой ставки менялся, суды могут разбить её на периоды и в каждом из них применять ту ключевую ставку, которая действовала в соответствующий период¹⁵. Видимо, при такой логике суды берут за образец решения¹⁶, где неустойка рассчитывалась для дольщиков, которым еще не был передан объект долевого строительства. Представляется, что в ситуации, когда требование заявлено после подписания акта приема-передачи, подобный способ расчёта неустойки не соответствует положению п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

Еще больше неопределенности вызывают решения, в которых размер ключевой ставки определяется на последний день срока исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, установленный в договоре. Подобный способ расчета можно рассматривать как вариант толкования закона в случаях, когда объект долевого строительства ещё не передан дольщику¹⁷. Но, если подписан акт приема-передачи с отступлением от сроков, предусмотренных в договоре, такого рода толкование¹⁸ представляется некорректным.

Менее распространенным является вариант использования размера ключевой ставки на день вынесения судебного решения¹⁹. Когда на момент рас-

¹⁵ См., напр.: Апелляционные определения Московского городского суда: от 22.05.2019 г. по делу № 33-20842/2019; от 06.02.2020 г. по делу № 33-5150/2020 // В официальных источниках опубликованы не были.

¹⁶ См., напр.: Апелляционное определение Московского городского суда от 06.03.2019 г. по делу № 33-9832/2019 // В официальных источниках опубликовано не было.

¹⁷ «По смыслу приведенной правовой нормы при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта» (см.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.10.2017 г. № 41-КГ17-26; апелляционное определение Московского городского суда от 30.05.2019 г. по делу № 33-23364/2019 // В официальных источниках опубликованы не были).

¹⁸ «Для целей начисления неустойки за просрочку передачи объекта дольщику определяющее значение имеет установленная договором дата окончания строительства и выполнения обязательства по договору...» (см.: Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа — Югры от 16.01.2018 г. по делу № 33-288/2018 // В официальных источниках опубликовано не было).

¹⁹ См., напр.: Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2018 г. по делу № А32-50743/2017 // В официальных источниках опубликовано не было.

¹² См., напр.: Апелляционное определение Московского городского суда от 30.10.2017 г. по делу № 33-44548/2017; Апелляционное определение Московского областного суда от 13.02.2017 г. по делу № 33-1382/2017; Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 25.09.2017 г. № 33-17380/2017 по делу № 2-836/2017; Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2019 г. № 15АП-20203/2019 по делу № А32-21826/2019 («при фактическом исполнении застройщиком обязательства по передаче объекта до даты вынесения решения о взыскании такой неустойки надлежит использовать в расчете ставку рефинансирования, действующую на момент передачи объекта долевого строительства, то есть на момент фактического исполнения») // В официальных источниках опубликованы не были.

¹³ См., напр.: *Петрухин М.В.* Срок и ответственность за его нарушение в договоре участия в долевом строительстве // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. М., 2018. Вып. 23. С. 48–55.

¹⁴ См., напр.: *Пластилина Н.* Обманутые дольщики все равно остаются с пустыми руками? // Жилищное право. 2018. № 1. С. 97–112; *Галузо В.Н.* «Право на жилище» в Российской Федерации: миф или реальность? // Юрисконсульт в строительстве. 2020. № 6. С. 28–34.

смотрения дела акт приема-передачи ещё не подписан, такой подход можно с некоторыми оговорками рассматривать как восполняющий пробел закона. Если же дольщик предъявляет требование после приема объекта строительства с просрочкой, то подобный способ расчета противоречит законодательству. В последнее время в таком ключе начали рассуждать и суды. В приведенном примере вышестоящий суд изменил постановление апелляционной инстанции, применив размер ключевой ставки на день подписания акта приема-передачи квартиры²⁰.

В первое время были колебания и в практике использования формулы расчёта неустойки. Так, иногда получившуюся при расчете сумму делили на количество дней в году, исходя из того, что ставка установлена в процентах годовых. Некоторые исследователи делали попытки обоснования правильности такого подхода²¹. Однако практика не пошла по такому пути, так как при этом размер неустойки получался настолько маленьким, что она не могла ни восстановить имущественную сферу дольщика, ни стимулировать застройщика к надлежащему исполнению обязательства.

Отметим, что в большинстве случаев, когда суды применяли иную ставку рефинансирования, чем та, которая действовала на день подписания акта приема-передачи объекта строительства, это делалось в целях уменьшения размера взыскиваемой неустойки. Представляется, что такой путь устранения несоответствия неустойки совершенному нарушению не способствует повышению доверия к судебной системе в целом.

Для всех участников оборота важна правовая определенность и единообразие в толковании закона. Если на практике допускаются разночтения при применении определенной нормы, по данному вопросу необходимо разъяснение высшей судебной инстанции или ее уточнение законодателем. Ясность могло бы внести указание компетентного органа о том, что для расчёта размера неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства следует использовать ключевую ставку Центрального банка РФ, действующую на день подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

²⁰ Вышестоящая инстанция постановила: «С учетом изложенного при расчете неустойки, подлежащей взысканию с компании, суду следовало руководствоваться ставкой, действовавшей по состоянию на день исполнения обязательства по передаче дольщику квартиры» (см.: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.01.2019 г. № Ф08-10682/2018 по делу № А32-50743/2017 // В официальных источниках опубликовано не было).

²¹ См.: *Трапезников В.А.* Установленная законом ответственность в долях от ставки рефинансирования: проблемы правоприменительной практики и пути их решения // Законодательство и экономика. 2013. № 6.

Практика идёт по пути предоставления возможности взыскания неустойки и в случаях, когда застройщик допустил просрочку, но ещё не передал объект долевого строительства дольщику. Вместе с тем дольщики нередко злоупотребляют такого рода правом, что может привести к нарушению баланса интересов сторон договора участия в долевом строительстве.

Если неустойка заявляется дольщиком после подписания акта приема-передачи, то ее сумма может оказаться существенной, и суд обычно старается ее уменьшить в несколько раз. Чтобы получить с застройщика более крупную сумму, дольщики неоднократно обращаются в суд за взысканием неустойки в течение периода просрочки до подписания акта приема-передачи. Чем меньше заявленная ко взысканию сумма, тем больше шансов, что она будет присуждена истцу в полном объеме. Иногда даже за один период просрочки неустойка взыскивается дважды²².

Подобная ситуация ведет к чрезмерной нагрузке на судебную систему, а поведение дольщиков при этом не всегда соответствует критериям добросовестности. Кроме того, п. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ предоставляет дольщику право требовать расторжения договора в случае, если просрочка обязательства по передаче объекта долевого строительства составила более двух месяцев. Представляется, что только эту меру защиты можно применять дольщику, пока ему не передан объект долевого строительства. Такое нарушение можно рассматривать как неисполнение обязательства.

Так, А.Г. Карапетов отмечает, что «понятие “неисполнение обязательства” подразумевает само по себе не что иное, как текущую просрочку». С одной стороны, он полагает, что если кредитор уже отказался от договора, то он может взыскать помимо вызванных этим убытков ещё и неустойку за просрочку²³. В то же время А.Г. Карапетов относит неустойку за просрочку к числу санкций за ненадлежащее исполнение обязательства и пишет о необходимости выбора кредитором одного из вида санкций — либо за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение обязательств²⁴. Таким образом, рассуждения

²² См., напр.: Апелляционное определение Московского городского суда от 28.07.2022 г. по делу № 33-28463/2022 // В официальных источниках опубликовано не было.

²³ «В зависимости от цели их взыскания и того, что кредиторы включают в расчет, мы выделяем убытки, рассчитанные на случай прекращения обязательства (компенсаторные убытки), убытки в связи с принятием ненадлежащего исполнения (восполнительные убытки) и убытки за просрочку (мораторные убытки)... Если кредитор уже отказался от договора, то он может взыскать компенсаторные убытки, а также неустойку за неисполнение, неустойку за ненадлежащее исполнение или неустойку за просрочку» (см.: *Карапетов А.Г.* Указ. соч.).

²⁴ «Неисполнение (текущая просрочка исполнения) обязанности как факт нарушения может с учетом прописанных в законе

А.Г. Карапетова дают основание для различных трактовок допустимости взыскания неустойки за просрочку при отказе от договора.

В отношениях же, связанных с долевым участием в строительстве, возможность взыскания неустойки за просрочку сверх компенсации за отказ от договора может оказаться губительной для застройщика. Представляется, что должны быть объективные критерии разграничения между неисполнением и ненадлежащим исполнением обязательства. Если дольщик дождался получения ключей, то можно говорить о ненадлежащем исполнении и требовать неустойку за просрочку. А пока акт приема-передачи не подписан, можно квалифицировать эту ситуацию только как неисполнение обязательства и применять меры защиты, предусмотренные п. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ. Если же дольщик реализует своё право на применение данных мер защиты, то он не превратит обязательство из ненадлежаще исполненного в неисполненное. Одновременное взыскание убытков, связанных с расторжением договора, и неустойки за просрочку представляется чрезмерным.

Практика же взыскания неустойки за просрочку до подписания акта приема-передачи объекта долевого участия основана на неправильном толковании закона. Не случайно в п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ говорится о ставке рефинансирования, действующей на момент исполнения обязательства. Значит, законодатель имеет в виду, что, когда дольщик обращается с требованием о взыскании данной неустойки, обязательство уже исполнено, но с нарушением срока. Здесь нет никакого пробела в части определения момента, на который должна устанавливаться ключевая ставка, если объект долевого строительства ещё не передали дольщику. Просто на этот случай неустойка законом не предусмотрена.

Неоднократное взыскание неустойки за небольшие периоды просрочки до передачи объекта долевого строительства может быть выгодно представителям дольщиков, которые получают гонорар за каждое выигранное дело. Поэтому чем чаще обращается в суд дольщик, тем больше заработает такой представитель. Но для общества в целом такая неустойка имеет больше минусов, чем плюсов.

возможностей и реакции кредитора повлечь использование им средств защиты:

а) предусмотренных за текущую просрочку исполнения обязательства как за результат нарушения (в первую очередь приостановление своего встречного исполнения, иск об исполнении в натуре, начисление пеней или процентов годовых, взыскание убытков, вызванных просрочкой, и некоторые другие);

б) либо предусмотренных в связи с полным или частичным прекращением обязательства как, опять же, результатом нарушения (односторонний отказ или расторжение по иску кредитора в судебном порядке, взыскание убытков, вызванных вынужденным расторжением договора, и некоторые другие)» (см.: *Карапетов А.Г.* Указ. соч.).

Распыляются ресурсы застройщика, которые должны направляться на строительство. Перегружается судебная система, которая и так едва справляется с наплывом дел, что ведёт к росту количества судебных ошибок.

Конечно, запрет взыскания неустойки с застройщика до передачи объекта долевого строительства может привести к негативной реакции дольщиков. Но представляется, это будет более мягкой мерой, чем установление периодов, в которые с застройщика нельзя взыскать ни неустойку, ни убытки, как это практикуется в последнее время²⁵. Бесспорно, что в период пандемии коронавируса и усилившегося санкционного давления на Российскую Федерацию расходы застройщиков возросли и они нуждались в предоставлении мер поддержки для того, чтобы выполнить свои обязательства по строительству жилья и социальных объектов. Но в то же время дольщики также оказались в трудной ситуации. В период просрочки им нередко приходилось платить проценты по ипотеке и снимать жильё. Однако если просрочка имела место в период с начала апреля 2020 г. до конца 2020 г., а также с конца марта 2022 г. до 30 июня 2023 г., то потребовать возмещения убытков с застройщика не получится, равно как и взыскать неустойку за эти периоды просрочки.

Таким образом, застройщикам оказаны беспрецедентные меры поддержки за счёт дольщиков. Однако даже если в период просрочки попадает время, в которое застройщик освобождён от ответственности перед дольщиком, суды нередко снижают размер неустойки и за оставшееся время, в которое дольщик имеет право на взыскание санкций с застройщика²⁶, ссылаясь на ст. 333 ГК РФ. Некото-

²⁵ См.: постановления Правительства РФ: от 02.04.2020 г. № 423 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» // СЗ РФ. 2020. № 15 (ч. IV), ст. 2280; от 26.03.2022 г. № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» // СЗ РФ. 2022. № 14, ст. 2263.

²⁶ См., напр.: Решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 19.12.2022 г. по делу № 2-4046/2022 // В официальных источниках опубликовано не было.

рые исследователи²⁷ полагают, что следует вообще запретить возможность снижения неустойки для требований, предъявляемых гражданами-потребителями. Но такого рода крайние меры могут привести к росту потребительского экстремизма вместо ожидаемого положительного эффекта.

Хотя у сторон нередко возникают сомнения в допустимости снижения законной неустойки, Конституционный Суд РФ однозначно высказался насчёт возможности снижения по ст. 333 ГК РФ не только договорной, но и законной неустойки²⁸. Однако в случае, когда застройщик и так освобождается от ответственности за определенный период, снижать размер оставшейся неустойки представляется неоправданным.

Пленум Верховного Суда РФ разъяснил: «Применение статьи 333 ГК РФ 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»²⁹. Между тем снижение размера неустойки за просрочку сдачи объекта долевого строительства судами является скорее правилом, чем исключением, а мотивы такого снижения указываются далеко не всегда³⁰. Верховный Суд РФ рассматривает подобные нарушения в качестве оснований для отмены решений нижестоящих судов³¹. О важности указания в решении суда мотивов его вынесения подчеркивается и в научных исследованиях³².

Иногда для восстановления равновесия бывает необходимо снизить размер неустойки, заявленный дольщиком. Но это не должно становиться обязательным элементом подобных решений, следует проявлять индивидуальный подход в каждом случае.

²⁷ См., напр.: *Свирин Ю.А.* Правомерность снижения неустойки судом // Современное право. 2018. № 12. С. 74–78.

²⁸ См.: Определение Конституционного Суда РФ от 22.01.2004 г. № 13-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Бочаровой Нины Викторовны на нарушение ее конституционных прав частью первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // В официальных источниках опубликовано не было.

²⁹ См.: пункт 34 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 9.

³⁰ См., напр.: Апелляционное определение Московского городского суда от 30.10.2017 г. по делу № 33-44548/2017 // В официальных источниках опубликовано не было.

³¹ См., напр.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 08.10.2019 г. № 5-КГ19-149 // В официальных источниках опубликовано не было.

³² См., напр.: *Лебедь К.А.* Решение суда в системе гражданского процессуального права // Государство и право. 2022. № 12. С. 166. DOI: 10.31857/S102694520023311-3

Так, необходимо учитывать, что застройщик освобождается от ответственности за просрочку на длительные периоды времени, в которые дольщик может понести значительные убытки. Однако иногда дольщик недобросовестно способствует увеличению периода просрочки³³. В этом случае, напротив, справедливым было бы максимально снизить размер неустойки.

А.П. Кузнецов³⁴ отмечает, что реформирование законодательства об участии в долевом строительстве в основном направлено на защиту прав дольщиков и ужесточение ответственности застройщиков. В этой связи становится актуальным пожелание П. Хлебникова, высказанное им в 2019 г.: «Хочется верить, что суды и законодатели найдут необходимый баланс интересов на рынке застройки, чтобы чаша весов не качнулась в сторону коллапса на рынке и бесконечного роста цен на недвижимость»³⁵.

* * *

Таким образом, размер взыскиваемой неустойки за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства не должен полностью зависеть от усмотрения суда. Представляется, её не следует присуждать до подписания акта приёма-передачи объекта строительства дольщику. Что касается размера ставки рефинансирования, используемого для расчёта неустойки, видится корректным определять его на момент подписания акта приёма-передачи. Единый подход судов в данном вопросе устранил существующую правовую неопределённость. При снижении размера неустойки по ст. 333 ГК РФ суды должны использовать дифференцированный подход, определяя баланс интересов сторон в каждой конкретной ситуации. Для общества важны как интересы застройщика, строящего объекты недвижимости, так и интересы дольщика, который приобретает жильё в основном за свой счёт, не прибегая к помощи государства.

³³ «Так, дольщики создают искусственные препятствия для исполнения застройщиком своих обязательств со ссылкой на наличие существенных недостатков объекта долевого строительства, которые не позволяют использовать его по функциональному назначению или же затягивают процедуру передачи квартиры, игнорируя извещения застройщика» (см.: *Можилан С.А.* Практические вопросы снижения размера неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. 2021. № 1. С. 17–20).

³⁴ См.: *Кузнецов А.П.* Тенденции правового развития долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 2. С. 19–23.

³⁵ *Хлебников П.* Последствия нарушения сроков застройки // Жилищное право. 2020. № 1. С. 5–14.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Галузо В.Н.* «Право на жилище» в Российской Федерации: миф или реальность? // Юрисконсульт в строительстве. 2020. № 6. С. 28–34.
2. *Карпетов А.Г.* Неустойка как средство защиты прав кредитора в российском и зарубежном праве. М., 2005.
3. *Краснова С.А.* Сверхкомпенсационная защита в российском гражданском праве: формы и пределы // Вестник экономического правосудия РФ. 2020. № 1. С. 68–110.
4. *Кузнецов А.П.* Тенденции правового развития долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 2. С. 19–23.
5. *Лебедь К.А.* Решение суда в системе гражданского процессуального права // Государство и право. 2022. № 12. С. 166. DOI: 10.31857/S102694520023311-3
6. *Михайлова Е.В.* Урегулирование споров в системе защиты гражданских прав // Нотариальный вестник. 2021. № 6. С. 35. DOI: 10.53578/1819-6624_2021_6_28
7. *Михайлова Е.В., Чуча С.Ю., Летова Н.В., Соловяненко Н.И.* Судебная и несудебная защита гражданских, семейных и трудовых прав в условиях глобализации и цифровизации государства и общества // Государство и право. 2022. № 9. С. 67. DOI: 10.31857/S102694520022201-2
8. *Можилан С.А.* Практические вопросы снижения размера неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. 2021. № 1. С. 17–20.
9. *Петрухин М.В.* Срок и ответственность за его нарушение в договоре участия в долевым строительстве // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. М., 2018. Вып. 23. С. 48–55.
10. *Пластинина Н.* Обманутые дольщики все равно остаются с пустыми руками? // Жилищное право. 2018. № 1. С. 97–112.
11. *Свирин Ю.А.* Правомерность снижения неустойки судом // Современное право. 2018. № 12. С. 74–78.
12. *Слесарев В.Л., Кравец В.Д.* Штрафная неустойка как «сверхкомпенсационная» санкция и особенности ее применения в делах с участием потребителей // Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. № 3. С. 59–64.
13. *Трапезников В.А.* Установленная законом ответственность в долях от ставки рефинансирования: проблемы правоприменительной практики и пути их решения // Законодательство и экономика. 2013. № 6.
14. *Хлебников П.* Последствия нарушения сроков застройки // Жилищное право. 2020. № 1. С. 5–14.

Сведения об авторе

ПУШКИНА Анна Викторовна — кандидат юридических наук, старший научный сотрудник сектора процессуального права Института государства и права Российской академии наук; 119019 г. Москва, ул. Знаменка, д. 10

REFERENCES

1. *Galuzo V.N.* “The right to housing” in the Russian Federation: myth or reality? // Legal adviser in construction. 2020. No. 6. P. 28–34 (in Russ.).
2. *Karapetov A.G.* Penalty as a means of protecting the creditor’s rights in Russian and foreign law. M., 2005 (in Russ.).
3. *Krasnova S.A.* Overcompensation protection in Russian Civil Law: forms and limits // Herald of Economic Justice of the Russian Federation. 2020. No. 1. P. 68–110 (in Russ.).
4. *Kuznetsov A.P.* Trends in the legal development of shared-equity construction // Legal issues of real estate. 2017. No. 2. P. 19–23 (in Russ.).
5. *Lebed K.A.* Court decision in the system of Civil Procedural Law // State and Law. 2022. No. 12. P. 166. DOI: 10.31857/S102694520023311-3 (in Russ.).
6. *Mikhailova E.V.* Settlement of disputes in the system of protection of civil rights // Notary Bulletin. 2021. No. 6. P. 35. DOI: 10.53578/1819-6624_2021_6_28 (in Russ.).
7. *Mikhailova E.V., Chucha S. Yu., Letova N.V., Solovyanenko N.I.* Judicial and non-judicial protection of civil, family and labor rights in the conditions of globalization and digitalization of the state and society // State and Law. 2022. No. 9. P. 67. DOI: 10.31857/S102694520022201-2 (in Russ.).
8. *Mozhilyan S.A.* Practical issues of reducing the size of the penalty for violation of the terms of transfer of shared-equity construction objects // Legal issues of real estate. 2021. No. 1. P. 17–20 (in Russ.).
9. *Petrukhin M.V.* Term and responsibility for its violation in the contract of participation in shared construction // Comment of judicial practice / res. ed. K.B. Yaroshenko. M., 2018. Iss. 23. P. 48–55 (in Russ.).
10. *Plastinina N.* Deceived shareholders still remain empty-handed? // Housing Law. 2018. No. 1. P. 97–112 (in Russ.).
11. *Svirin Yu. A.* The legality of reducing the penalty by the court // Modern Law. 2018. No. 12. P. 74–78 (in Russ.).
12. *Slesarev V.L., Kravets V.D.* Penalty as an “overcompensation” sanction and features of its application in cases involving consumers // Laws of Russia: experience, analysis, practice. 2022. No. 3. P. 59–64 (in Russ.).
13. *Trapeznikov V.A.* Statutory liability in shares of the refinancing rate: problems of law enforcement practice and ways to solve them // Legislation and Economics. 2013. No. 6 (in Russ.).
14. *Khlebnikov P.* Consequences of violation of the terms of construction // Housing Law. 2020. No. 1. P. 5–14 (in Russ.).

Authors’ information

PUSHKINA Anna V. — PhD in Law, Senior Researcher of the Sector of Procedural Law, Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences; 10 Znamenka str., 119019 Moscow, Russia