

# **К вопросу о предоставлении застройщикам отсрочки исполнения решений судов о взыскании неустойки, пени, возмещении убытков**

## **The Question of Granting to Builders of Asrock Execution of Court decisions on Penalty, Fines, Damages**

### **Ягофарова И.А.**

Канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданского права и процесса Образовательного частного учреждения высшего образования «Международный юридический институт»  
e-mail: zidilina-inna@yandex.ru

### **Yagofarova I.A.**

Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure Educational Private Institution of Higher Education «International Law Institute»  
e-mail: zidilina-inna@yandex.ru

### **Ягофаров Р.Р.**

канд. юрид. наук, председатель Московской городской коллегии адвокатов «Ягофаров и партнеры»  
e-mail: 9995551212@mail.ru

### **Yagofarov R.R.**

Candidate of Law, Chairman of the Moscow City Bar Association «Yagofarov and Partners»  
e-mail: 9995551212@mail.ru

### **Аннотация**

Одним из условий договора долевого участия в строительстве является срок передачи объекта недвижимости. Нарушение такого срока влечет ответственность застройщика в виде уплаты неустойки (пени).

В период пандемии коронавирусной инфекции (COVID-19) был принят целый ряд мер, направленных на поддержку застройщиков, укрепление их финансовой устойчивости. Одной из таких мер стало предоставление отсрочки в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику.

В статье поддерживается позиция о том, что указанное положение вступает в противоречие с нормами федерального законодательства, а также правовыми позициями Конституционного Суда Российской Федерации. Авторами проведен анализ судебной практики по делам, связанным с нарушением срока передачи объекта долевого строительства.

**Ключевые слова:** договор участия в долевом строительстве, застройщик, участник долевого строительства, защита прав дольщиков, срок передачи объекта строительства, отсрочка исполнения решения суда.

### **Abstract**

One of the conditions of the contract of shared participation in construction is the term of transfer of the real estate object. Violation of this period entails the developer's liability in the form of payment of a penalty (penalty fee).

During the coronavirus pandemic (COVID-19), a number of legislative measures were taken to support developers and strengthen their financial stability. One of these measures was the granting of a delay in the payment of penalties (fines), interest, compensation for losses, claims for which were submitted to the developer for execution.

The article supports the position that this provision contradicts the norms of Federal legislation, as well as the legal positions of the constitutional Court of the Russian Federation. The authors also conducted an analysis of judicial practice in cases related to violation of term of transfer of object of share building.

**Keywords:** contract of participation in shared construction; developer; participant in shared construction; protection of the rights of shareholders; term of transfer of the construction object; deferred execution of a court decision.

Особенностью правового регулирования долевого строительства в Российской Федерации является непрерывный характер реформирования законодательства, в первую очередь, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [1] (далее – Закон об участии в долевом строительстве). В 2008–2019 гг. изменения в него вносились ежегодно, причем только в 2018 г. – четыре раза, а в 2016 и в 2017 г. – трижды. Это вызвано, в первую очередь, стремлением государства решить проблему обманутых дольщиков.

В настоящее время проблема защиты прав дольщиков при нарушении сроков передачи объектов недвижимости застройщиками выделяется в числе главных как представителями науки гражданского права, так и практикующими юристами, в том числе – судьями [9, с. 69].

Президиум Верховного Суда РФ подразделил судебные споры, возникающие в сфере долевого строительства, на следующие группы:

- 1) споры, связанные с заключением, исполнением и расторжением договора участия в долевом строительстве;
- 2) споры, связанные с вопросами ответственности за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве [5].

Вместе с тем, анализ практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов показывает, что наиболее распространенными по числу споров на сегодняшний день являются именно споры, связанные со взысканием неустойки с застройщика за просрочку сдачи объекта долевого строительства.

Срок передачи объекта недвижимости является одним из существенных условий договора долевого участия в строительстве. Законодатель установил обязанность застройщика уведомлять дольщиков об увеличении сроков и предлагать им в таком случае изменение договора.

Отдельно предусмотрена ответственность за нарушение срока в виде уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Дольщикам-физическим лицам такая неустойка (пени) уплачивается в двойном размере.

Однако она может быть снижена судом на основании ст. 333 Гражданского кодекса РФ. Для этого потребуется заявление застройщика и доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства. Бремя доказывания такой несоразмерности возложено именно на застройщика [5].

Сложившаяся практика судов общей юрисдикции давно свидетельствует о значительном снижении неустойки [9, с. 69.]. Споры по её взысканию давно стали «типовыми» в виду своей распространенности. Так, например, имеют место ситуации, когда суд взыскивает только 7 процентов от установленной законом суммы неустойки, указав, что она не должна служить средством обогащения [8].

При этом обращает на себя внимание тот факт, что данные споры рассматриваются в большом количестве и арбитражными судами [7], поскольку граждане – участники долевого строительства нередко передают своё право на взыскание неустойки по договору цессии юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям. Это связано, в первую очередь, с тем, что на протяжении определенного периода времени арбитражные суды, в отличие от судов общей юрисдикции, взыскивали неустойку в полном объеме.

В период пандемии коронавирусной инфекции (COVID-19) был принят целый ряд мер, направленных на поддержку застройщиков, укрепление их финансовой устойчивости.

Законодатель наделил Правительство РФ полномочиями в сфере регулирования отношений, связанных с долевым участием в строительстве [2].

В результате 2 апреля 2020 г. было принято Постановление Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 423 [3], согласно которому за период с 3 апреля 2020 г. по 1 января 2021 г. неустойка (пени) начисляться не будет, а при определении размера убытков не учитываются убытки, причиненные:

- 1) с 3 апреля 2020 до 1 января 2021 г.;
- 2) в результате введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории нахождения объекта.

Также за период с 3 апреля 2020 до 1 января 2021 г. не начисляются проценты, подлежащие уплате участникам долевого строительства.

Помимо названного, абзац 7 п. 1 Постановления №423 предусматривает предоставление отсрочки до 1 января 2021 г. в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику *до вступления в силу указанного Постановления*, т.е. до 3 апреля 2020 г.

В результате возникла ситуация, при которой участники долевого строительства, несмотря на вступившие в законную силу решения судов и исполнительные листы о взыскании с застройщика сумм неустойки, не могут исполнить их.

Представляется, что приведенная норма Постановления от 2 апреля 2020 г. № 423 вступает в противоречие с нормами федерального законодательства Российской Федерации, а именно с положениями Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Гражданского процессуального кодекса РФ, правовыми позициями Конституционного Суда РФ.

Во-первых, в силу ст. 203 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ) *только суд, рассмотревший дело, вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда*, изменить способ и порядок его исполнения.

Указанная норма является одной из основополагающих в гражданском процессуальном праве. Оговорки о наличии обстоятельств, при которых Правительство РФ имело бы полномочия предоставлять указанную отсрочку, отсутствуют.

Кроме того, согласно ст. 13 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными и подлежат неукоснительному исполнению. Неисполнение судебного постановления приравнивается к проявлению неуважения к суду и влечет за собой ответственность, предусмотренную федеральным законом. Так, ст. 315 Уголовного кодекса РФ предусматривает уголовную ответственность за злостное неисполнение вступивших в законную силу приговора суда, решения суда или иного судебного акта.

В соответствии со ст. 210 ГПК РФ решение суда приводится в исполнение после вступления его в законную силу. Исключения установлены только для случаев немедленного исполнения.

Во-вторых, согласно ст. 4 Гражданского кодекса РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения,

возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Как следует из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 22 апреля 2014 г. №12-П [4], ст. 4 Гражданского кодекса РФ «только *законодатель* вправе распространить новые нормы на факты и порожденные ими правовые последствия, возникшие до введения соответствующих норм в действие, то есть придать закону обратную силу (ретроактивность), либо, напротив, допустить в определенных случаях возможность применения утративших силу норм (ультраактивность)» [4].

Рассмотренная правовая позиция Конституционного Суда позволяет сделать два вывода: 1) придавать нормативному акту обратную силу вправе только законодатель; 2) обратная сила может придаваться только закону.

Возможность распространения действия подзаконных актов, к которым относится Постановление Правительства РФ, на правоотношения, возникшие до введения их в действие, законодательством не предусмотрена.

Федеральный законодатель не наделял Правительство РФ правом придавать обратную силу издаваемым подзаконным актам.

В-третьих, Правительство РФ является высшим органом исполнительной власти. Конституция РФ закрепляет принцип разделения властей. Несмотря на то что Правительство РФ было наделено полномочиями по установлению особенностей применения финансовых санкций за ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, принимаемые им нормативные акты не могут противоречить федеральному законодательству.

Вероятно, отсрочка исполнения решений судов о взыскании неустойки обусловлена стремлением законодателя поддержать финансовую устойчивость строительных компаний. Однако в этом случае следовало бы закрепить данное положение на уровне федерального закона.

Вместе с тем, дольщики также нуждаются в поддержке со стороны государства, поскольку многие из них несут финансовые потери в связи затягиванием сроков строительства.

Имея законное право на неустойку (пени) за нарушение договоренностей о дате передачи недвижимости, дольщики зачастую получают лишь часть от положенной суммы в связи с применением ст. 333 ГК РФ. В период пандемии коронавирусной инфекции они не могут исполнить решение суда и фактически получить даже эту часть. Такая ситуация приводит к утрате доверия со стороны населения к институту долевого строительства в целом, поскольку дольщики оказываются незащищенными от финансовых рисков, связанных с переносом этапов строительства.

Завершая рассмотрение данного вопроса, отметим, что 10 апреля 2020 г. абзац 7 Постановления №423 был обжалован [6] в Верховный Суд Российской Федерации, рассмотрение дела состоялось 1 июля 2020 г. Однако в удовлетворении административного искового заявления было отказано.

Подводя итоги, отметим, что изучение судебной практики и выявление наиболее распространенных категорий споров в сфере долевого участия в строительстве является актуальной задачей науки гражданского права.

### Литература

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 40.

2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций:

Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2020. - № 14 (часть I). - Ст. 2028.

3. 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: Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 423 // Собрание законодательства РФ. - 2020. - № 15 (часть IV). - Ст. 2280.

4. Постановление Конституционного Суда РФ от 22.04.2014 г. № 12-П «По делу о проверке конституционности пунктов 2 - 6 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой граждан В.Л. Герасименко и Л.Н. Герасименко» // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 17. - Ст. 2081.

5. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г. // URL: <https://vsrf.ru/documents/thematics/16258/> (дата обращения: 18.12.2019).

6. Решение Верховного Суда Российской Федерации от 3 июля 2020 г. по делу АКПИ20-229 // URL: <https://vsrf.ru/lk/practice/cases/10664198> (дата обращения: 29.05.2020).

7. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 24 января 2020 г. по делу № А40-218724/19-28-1578 // URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/2672d16a-bc49-4a40-ae00-b2d98dcfbb5c/015500d7-054e-430e-a4e9-e7c647766dfd/A40-218724-2019\\_20200124\\_Reshenija\\_i\\_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/2672d16a-bc49-4a40-ae00-b2d98dcfbb5c/015500d7-054e-430e-a4e9-e7c647766dfd/A40-218724-2019_20200124_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True) (дата обращения: 23.05.2020).

8. Решение Бутырского районного суда от 2 декабря 2019 г. по гражданскому делу № 2-4481/19 // URL: <https://www.mosgorsud.ru/rs/butyrskij/services/cases/civil/details/6d8c1e58-b351-4753-a0c6-4bd0738d29f7?participants=Герасимова> (дата обращения: 23.05.2020).

9. *Борсова Ж.П., Бондарев М.Ю.* Правовое регулирование участия в долевом строительстве (вопросы судебной практики) /Ж.П. Борсова, М.Ю. Бондарев // Вестник Арбитражного суда Московской области. – 2019. – №1. – С. 69.