

Сергей Агафонов
Катехизис дольщика

Консультации юриста
2-е издание



Сергей Агафонов
Катехизис дольщика.
Консультации
юриста. 2-е издание

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=39425365
ISBN 9785449369666

Аннотация

Главная цель данной книги – дать в руки дольщику эффективный инструмент для защиты своих прав, в виде структурированной и понятной информации, собранной в одном месте и основанной не на чьих-то рассуждениях и предположениях, а на реальной судебной практике Верховного Суда РФ и действующем законодательстве.

Содержание

Введение	7
Глава 1.	11
1.1. Кто такой застройщик?	11
1.2. Как проверить застройщика?	18
Глава 2.	32
2.1. Что такое ДДУ?	33
2.2. Какие условия обязательно должны быть в ДДУ?	35
2.3. Какие условия ДДУ являются незаконными?	40
2.4. Что нужно знать при заключении ДДУ?	53
2.5. Если вместо ДДУ заключили другой договор?	56
2.6. Обязательно ли регистрировать ДДУ?	59
Глава 3.	61
3.1. Что такое уступка?	61
3.2. В чем заключается особенность уступки по ДДУ?	63
3.3. Что будет, если не указать в уступке цену договора?	73
3.4. Если у первого дольщика был открыт счет эскроу?	75
3.5. Если уступка прав осуществляется	77

не по ДДУ?	
3.6. Если в ДДУ и уступке разная цена квартиры?	79
3.7. Распространяется ли закон РФ «О защите прав потребителей» на случаи уступки прав по ДДУ между юридическими лицами?	80
3.8. Если в ДДУ и уступке разные сроки передачи квартиры?	81
Конец ознакомительного фрагмента.	83

**Катехизис дольщика
Консультации
юриста. 2-е издание**

Сергей Агафонов

© Сергей Агафонов, 2020

ISBN 978-5-4493-6966-6

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero



Сергей Агафонов

Введение

Как известно, «Кто владеет информацией, тот владеет миром». Данное высказывание особенно актуально в наш информационный век, когда объем информации по тому или иному вопросу может достигать огромных размеров.

Особенно это касается юридической области. Каждый день в России принимаются новые нормативно-правовые акты, судебные решения, а также вносятся изменения в уже существующие. Уследить за всем этим человеку просто нереально – объем информации слишком велик.

Поэтому, главная цель данной книги – дать в руки дольщику эффективный инструмент для защиты своих прав, в виде структурированной и понятной информации, собранной в одном месте и основанной не на чьих-то рассуждениях и предположениях, а на реальной судебной практике Верховного Суда РФ и действующем законодательстве.

Безусловно, каждый может обратиться за юридической помощью к юристу, но, во-первых, это платная услуга (иногда и вовсе грабительская для дольщика), а во-вторых, в настоящее время рынок юридических услуг в нашей стране еще не оформился должным образом, а потому найти квалифицированного специалиста бывает непросто.

В то же время, данная книга не предназначена для того, чтобы заменить собой юриста, она только поможет быстрее

найти ответ на тот или иной сложный вопрос.

Разумеется, ответить на все вопросы в книге невозможно, т.к. жизнь каждый раз задает все новые и новые вопросы, да и законодательство вместе с судебной практикой не стоят на месте.

Данная книга дает ответы на самые распространенные вопросы, возникающие в «юридической жизни» дольщика:

Кто такой застройщик и как его проверить?

Как правильно заключить ДДУ: какие условия являются обязательными, а какие незаконными?

Что такое уступка прав по ДДУ и каковы ее особенности?

Как взыскать неустойку?

Как расторгнуть ДДУ и нужно ли это делать?

Как признать право собственности по ДДУ?

Как правильно принять квартиру?

Что делать в случае банкротства застройщика?

Какие налоги можно вернуть, а какие нужно уплатить при покупке или продаже квартиры?

Также в книге будут даны ответы на многие другие актуальные вопросы в сфере долевого строительства для дольщика.

Отдельно необходимо отметить, что писать о практической юриспруденции всегда сложно. Вызвано это тем, что закон применяют судьи, а они живые люди. Следовательно, в судебной практике приходится сталкиваться с весьма разными ответами на те или иные юридические вопросы. И су-

ды, соответственно, зачастую решают схожие дела по-разному.

Поэтому автор при ответе на тот или иной вопрос будет в первую очередь руководствоваться правовой позицией Верховного Суда РФ, как наиболее авторитетным мнением в области правоприменения.

При отсутствии же таковой читателю будет предложено мнение нижестоящих судов, либо личная позиция автора, которая всегда исходит из интересов дольщика и наименьших рисков для интересов последнего.

Все ответы на вопросы разбиты на десять блоков (глав) в определенной хронологической последовательности (от проверки застройщика до принятия квартиры и налогов). Все вопросы имеют сквозную нумерацию и отражены в содержании книги, что облегчает их поиск.

Автор намеренно не стал сильно дробить вопросы, в связи с чем, ответ на один вопрос может содержать в себе ответы на более мелкие вопросы.

Весь материал и нормативные источники приводятся по состоянию на 1 января 2020 г.

В книге даны ответы на самые актуальные вопросы, а также приведено большое количество правовых позиций Верховного Суда РФ.

Надеюсь, что данная книга окажется для Вас крайне полезной и поможет Вам в защите своих прав.

Все свои замечания и пожелания можете присылать на электронную почту автора: buro-ap@mail.ru

С уважением,

Агафонов Сергей Викторович

Глава 1.

Кто такой застройщик и как его проверить

1.1. Кто такой застройщик?

На данный момент, согласно ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 N ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции от 27 июня 2019 г. (далее также ФЗ-214):

«застройщик – хозяйственное общество: которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического

заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства»), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство».

Наименование застройщика должно содержать слова «специализированный застройщик».

Под застройщиком также понимается Фонд по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Из вышеизложенного видно, что понятие «застройщик» весьма объемное, а потому есть необходимость разобрать его на части и выделить некоторые существенные признаки.

Во-первых, застройщик теперь это всегда **хозяйственное общество** (не индивидуальный предприниматель и не просто физическое лицо).

Хотя и тут не все так однозначно, так как сейчас в судах много дел, в частности, по банкротству индивидуальных предпринимателей, которых банкротят именно как застройщиков, т.е. к ним применяют параграф 7 главы 9 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Далее также ФЗ-127), в котором содержатся специальные нормы о банкротстве застройщика.

Более того, Верховный Суд РФ в своем Определении от 20.08.2018 г. по делу №305-ЭС18—5428 указал следующее:

«Разрешая настоящий спор, суды квалифицировали сложившиеся правоотношения сторон как вытекающие из договора о долевом участии в строительстве. Вместе с тем, отказывая в удовлетворении заявления, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суды апелляционной инстанции и округа, исходил из того, что Паламарчук В. И. как физическое лицо не является застройщиком по смыслу статьи 201.1 Закона о банкротстве, а спорный договор в установленном законодательством порядке не зарегистрирован.

Между тем судами не учтено следующее.

Параграфом 7 главы 9 Закона о банкротстве регламентирован порядок банкротства организаций –

застройщиков многоквартирных домов, направленный на защиту прав граждан, принимающих участие в строительстве жилья.

По смыслу положений пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве и исходя из сложившейся судебной практики для признания за лицом статуса застройщика, помимо наличия общих признаков банкротства, необходимо соблюдение специальных условий, а именно:

- привлечение им денежных средств или иного имущества участника строительства;
- наличие к нему денежных требований или требований о передаче жилых помещений;
- объектом строительства выступает многоквартирный дом, который на момент привлечения денежных средств или иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

Такой подход к определению статуса застройщика обусловлен, в первую очередь, целью защиты прав участников строительства – лиц, профинансировавших возведение многоквартирного дома и справедливо рассчитывающих на получение встречного эквивалента в виде жилого помещения. Одной из основных целей включения в законодательство о несостоятельности специальных правил о банкротстве застройщика являлось создание эффективных механизмов, направленных на повышение вероятности исполнения обязательства перед дольщиками

со стороны застройщика, в том числе посредством закрепления приоритетной очередности удовлетворения 4 требований граждан – участников строительства (пункт 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве).

Именно для реализации названной цели должен разрешаться вопрос о допустимости применения упомянутых правил в каждом конкретном случае, в том числе в ситуации **банкротства гражданина**. Судами установлено, что должник фактически привлекал денежные средства для строительства многоквартирного дома, являясь при этом собственником земельного участка, на котором возводились спорные объекты.

При таких условиях не регистрация договора **и отсутствие** у должника – гражданина статуса индивидуального предпринимателя **не должны приводить** к снижению уровня правовой защищенности добросовестных участников строительства, в частности, к лишению их возможности воспользоваться эффективными механизмами, предусмотренными на случай банкротства застройщика».

В то же время указанная позиция Верховного Суда РФ никак не отменяет и не изменяет содержание и смысл вышеуказанного определения понятия «застройщик», поэтому на данный момент – застройщик, согласно ФЗ-214, это всегда – хозяйственное общество.

Что же касается определения застройщика в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оно в данном законе определяется судами существенно шире. Но это только в рамках банкротства и в целях защиты прав дольщиков.

Во-вторых, это хозяйственное общество, **имеющее опыт (не менее трех лет)** участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью **не менее десяти тысяч квадратных метров** в совокупности, и не только их строительства, но и ввода в эксплуатацию.

Другими словами, у застройщика уже должны быть реализованные им проекты по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирных домов в указанном объеме.

В-третьих, такое хозяйственное общество **имеет земельный участок** в собственности, либо на ином праве, например в аренде, субаренде (ст. 22 Земельного кодекса РФ), на праве безвозмездного пользования, и привлекает деньги дольщиков для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании **полученного разрешения** на строительство.

Следовательно, у застройщика есть документы, подтверждающие его права на землю и разрешение на соответствующее строительство.

В-четвертых, наименование застройщика содержит слова «**специализированный застройщик**».

Это нововведение представляется весьма разумным и позволяет легко выделить застройщика из числа иных хозяйственных обществ, не занимающихся строительством в рамках ФЗ-214.

Например, в московском регионе есть застройщик с наименованием – ООО «МОСКОВСКАЯ ОБУВНАЯ ФАБРИКА ИМЕНИ Г.В.МУХАНОВА». Данное общество строит и реализует квартиры по ДДУ, хотя по названию должно заниматься несколько иным видом деятельности. В итоге дольщику неясно – это застройщик или кто?!

В связи с реализацией программы реновации в г. Москве, статус застройщика придали также некоммерческой организации, созданной в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802—1 «О статусе столицы Российской Федерации» – **Московскому фонду реновации жилой застройки**.

Таким образом, организация, с которой дольщик намерен заключить договор участия в долевом строительстве (согласно ФЗ-214), должна соответствовать всем вышеуказанным признакам.

1.2. Как проверить застройщика?

После разбора понятия «застройщик» необходимо подробнее остановиться на вопросе, который волнует большинство дольщиков, желающих вступить в доленое строительство, а именно: как проверить застройщика?

Не вызывает сомнений тот факт, что перед тем, как оформлять отношения с тем или иным контрагентом, весьма разумным было бы узнать о его надежности.

Так как же проверить застройщика до заключения договора?

Необходимо сказать сразу, что никакой способ в отдельности, и все они в совокупности не дадут вам стопроцентную гарантию того, что застройщик окажется надежным и выполнит все взятые на себя обязательства, а ваш объект достроят полностью и в срок.

Тем не менее, есть ряд действий, которые сделать необходимо, чтобы минимизировать свои риски, а именно: узнать ИНН застройщика, изучить его выписку из ЕГРЮЛ, посмотреть судебные дела, в которых участвует застройщик, навести справки о его финансовом состоянии и просто поискать информацию о застройщике в сети интернет.

Но обо всем по порядку.

1) Необходимо **узнать ИНН (индивидуальный нало-**

говый номер) застройщика. Речь идет именно о том юридическом лице, с кем у вас будет договор. Это принципиальный момент, так как часто квартиры продают под одним раскрученным брендом, но в договоре фигурирует иное юридическое лицо. Следовательно, вам нужен ИНН того, с кем у вас договор – его и нужно проверять. Именно с этим юридическим лицом у вас и будут обязательства по договору участия в долевом строительстве.

2) Необходимо **изучить выписку из ЕГРЮЛ на застройщика.**

Ее можно найти и скачать на сайте Федеральной налоговой службы (ФНС) следующим образом.

Заходите на сайт: www.nalog.ru, находите вкладку: «*Риски бизнеса: проверь себя и контрагента*», далее перед вами открывается окно, в котором вы и вводите известный вам ИНН застройщика, после чего нажимаете поиск.

Далее появится выписка из ЕГРЮЛ в формате pdf, ее вам и нужно скачать себе на компьютер для дальнейшего анализа.

Данная выписка содержит основные данные о юридическом лице, в частности необходимо обратить внимание на следующее:

- а) **Сверить наименование организации**, соответствует ли оно вашему застройщику, он ли это.
- б) **Обратите внимание на указанный адрес застрой-**

щика. Это и есть юридический адрес застройщика. Именно через этот адрес и нужно вести с застройщиком всю значимую переписку, в том числе отправлять претензии. Учтите, что данные в ЕГРЮЛ могут быть застройщиком со временем изменены, поэтому перед отправкой корреспонденции всегда заходите на указанный сайт ФНС и сверяйте актуальный адрес застройщика.

в) Обратите внимание на строку – сведения о регистрации (дата регистрации). Из нее можно узнать, когда застройщик был зарегистрирован, то есть, как долго он существует. Чем «старше» застройщик, тем лучше.

Важно также сравнить время существования бренда той или иной компании и дату создания этого юридического лица.

Плохим признаком будет, если бренд существует давно, а эту компанию открыли недавно. Здесь необходимо поинтересоваться у застройщика, в связи с чем была закрыта старая компания, что с ней стало?..

г) Нелишним будет заглянуть в строку «Сведения об уставном капитале», особенно о его размере. Чем больше, тем лучше.

д) Далее посмотрите раздел «Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица».

Как правило, там указана должность – «генеральный директор» и его ФИО. Именно этот человек, как правило, и бу-

дет подписывать с вами договор. Если в договоре будет фигурировать иное лицо при его подписании, то вам необходимо будет уточнить, кто это лицо, уполномочено ли оно на подписание с вами договора, имеется ли у такого лица соответствующая доверенность от генерального директора, фигурирующего в выписке ЕГРЮЛ. Если договор с вами подписывает иное лицо, по доверенности от генерального директора, то вам желательно иметь копию такой доверенности у себя.

Также **существенное значение имеет дата назначения руководителя** застройщика на его пост, так как недавняя смена директора плохой признак.

Дело в том, что если смена руководителя произошла недавно, плюс ко всему за данным лицом еще числятся несколько организаций, то это может свидетельствовать о том, что компанию готовят к уходу от долгов, либо просто хотят банкротить.

В таких случаях и ставят номинального директора, чтобы самим не попасть под ответственность, в том числе уголовную.

Когда же с застройщиком все в порядке и он ведет свою обычную деятельность, компанией руководит нормальный директор – это необходимо, в том числе, для получения кредитов в банках и взаимодействия с подрядчиками, но как только начинаются серьезные проблемы – на пост руководителя быстро выбирается (назначается) номинальное лицо.

В выписке ЕГРЮЛ вы можете найти ИНН самого руко-

водителя компании. В этом случае его можно будет проверить, является ли он номинальным директором. Для этого вам помогут следующие ресурсы в сети интернет: <http://www.kartoteka.ru>, а также <https://focus.kontur.ru>.

Если за проверяемым лицом числится далеко не одно юридическое лицо, то, скорее всего, такой директор является номинальным.

В любом случае, на это необходимо обратить внимание. При выявлении такого факта – поинтересоваться, в связи с чем произошла смена руководства. Но, как правило, это плохой признак.

е) Посмотрите *«Сведения об учредителях (участниках) юридического лица»*.

Это могут быть физические или юридические лица, либо вовсе одно физическое или юридическое лицо.

Безусловно,стораживающий признак, если учредителем вашего застройщика является юридическое лицо, зарегистрированное за пределами России.

3) После анализа информации, содержащейся в выписке ЕГРЮЛ, следует перейти к следующему пункту, а именно **судебные споры**. Это необходимо для того, чтобы узнать, как часто и с кем, а также по какому поводу судится (или судился) застройщик, а также, не инициирована ли процедура банкротства застройщика.

Данная информация носит публичный характер, и ее,

в частности, можно найти в картотеке арбитражных дел. Для этого вам нужно зайти на сайт: <http://kad.arbitr.ru/>

Далее в поле «Участник дела» вводите ИНН своего застройщика и нажимаете кнопку «Найти».

Справа появится список дел, в которых участвовал или участвует ваш застройщик. Выбирая вкладки вверху, вы сможете выделять дела по категориям: административные, гражданские, банкротные.

Особое внимание следует уделить вкладке **банкротных дел**. Из нее можно узнать информацию о том, находится ли застройщик в процедуре банкротства, либо на него еще только подали заявление о признании банкротом. Но может быть, что ваш застройщик просто проходит по какому-то банкротному делу в качестве кредитора, поэтому будьте внимательнее.

Также немаловажным будет заглянуть в категорию **административных дел**, откуда можно будет узнать, например, привлекался ли застройщик к административной ответственности и за что именно.

Не забудьте посмотреть и **гражданские споры**. Из них, в частности, можно узнать, с кем судится застройщик. Это могут быть поставщики или подрядчики. Чем меньше споров, тем это положительнее характеризует застройщика, но в то же время и наличие какого-то судебного конфликта с контрагентом не всегда признак вины застройщика – здесь все индивидуально.

Разумеется, если дел много и почти везде застройщик числится в качестве ответчика, то это может быть признаком того, что застройщик не платит своим поставщикам и подрядчикам.

Особенно вас должны насторожить иски к застройщику на большие суммы, так как это может негативно отразиться на его экономическом положении, либо и вовсе быть признаком «самобанкротства» – ситуации, когда аффилированные лица застройщика создают фиктивную задолженность и «засиляют» ее через суд, фактически подавая сами на самих себя. Но формально все выглядит правильно. В итоге у застройщика появляются такие фиктивные кредиторы, которые его потом и «банкротят». В этом случае процедура банкротства проходит по правилам застройщика и дольщикам сложно повлиять на этот процесс.

Важен и «качественный» состав сторон спора с застройщиком, ведь если застройщик судится с администрацией, горэлектросетью, водоканалом, проектировщиком или госэкспертизой, то все это плохой признак, который **может** впоследствии привести к задержке в сдаче дома.

Поэтому лучше предварительно ознакомиться со всеми судебными процессами, в которых участвует застройщик. Нелишним будет и в процессе строительства дома (если вы заключили договор) регулярно проверять картотеку дел.

Также можно проверить наличие споров в судах общей юрисдикции. Особенно на предмет массовой подачи исков

со стороны дольщиков.

Вначале вам необходимо определить подсудность, к которой относится ваш застройщик (как правило, это тот же районный суд, где зарегистрирован сам застройщик), для г. Москвы вы можете воспользоваться сайтом <https://www.mos-gorsud.ru/territorial>, где в строке поиска необходимо ввести юридический адрес застройщика.

Далее вы заходите на сайт найденного суда и там, в разделе «Поиск по судебным делам», в параметрах поиска указываете (в строке «Стороны») наименование вашего застройщика. Поиск выдаст все действующие и бывшие ранее судебные дела с участием вашего застройщика.

По найденным делам вы легко сможете увидеть, например, то, что не так давно дольщики данного застройщика начали массово подавать на него иски о взыскании неустойки. А это значит, что в ближайшее время, возможно банкротство такого застройщика, либо он сам себя обанкротит, не желая платить неустойку.

4) Далее, после анализа выписки из ЕГРЮЛ и картотеки судебных дел, необходимо поинтересоваться относительно **экономического состояния застройщика**.

Здесь не хотелось бы уходить в дебри бухгалтерской отчетности застройщика (баланса и отчета о прибылях и убытках) за последние три года и аудиторского заключения за последний период, а рассказать о таком важном экономиче-

ском показателе, как наличие долгов, точнее действующих исполнительных производств. О них вы легко можете узнать, пройдя по ссылке на сайт ФССП (Федеральной службы судебных приставов), а именно в раздел «Банк данных исполнительных производств» – <http://fssprus.ru/iss/ip/>.

Выбираете поиск по юридическим лицам, далее указываете регион нахождения должника, его наименование и адрес (все это вам уже хорошо известно из выписки ЕГРЮЛ).

Если вы увидели у своего застройщика большое количество исполнительных производств и на серьезные суммы – это значит, что у вашего застройщика денег нет. По дате возбуждения исполнительного производства можно легко понять, насколько все плохо. Так, например, если производство возбуждено недавно – месяц или два, то вполне возможно, оно будет скоро исполнено и закрыто. Но если производство возбуждено месяца три или четыре, а то и полгода (не говоря уже о более длительном сроке), это, несомненно, признак неплатежеспособности застройщика.

Следовательно, обращайте внимание на дату возбуждения исполнительного производства, на вид задолженности (госпошлина или штраф – это еще не так страшно), на общий размер числящихся долгов.

Указанный параметр экономического состояния застройщика за все время своего существования показал наилучший практический результат в целях оценки платежеспособности последнего.

Разумеется, существуют и иные показатели, в частности:

- наличие имущества в собственности (особенно недвижимого);
- наличие и количество кредитов у застройщика;
- размер уставного капитала;
- слишком низкая цена на квартиры (акции и скидки должны вас насторожить);
- наличие задолженности по налогам (можно проверить тут: <https://service.nalog.ru/zd.do>);
- оценка темпов строительства, наличие людей и техники на стройке (в частности, наличие башенного крана, аренда которого составляет немалую сумму);
- аккредитация в различных банках (не лучший показатель, но все же).

Если же вам этого мало и вы хотите узнать больше, то вооружитесь законом, в частности, согласно ст. 3.1. ФЗ-214 (Раскрытие информации застройщиком):

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан

раскрывать следующую информацию:

7) **Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика** подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды – первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном частью 2 статьи 3.1 настоящего Федерального закона, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

11) документ, содержащий **информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;**

Указанная информация носит открытый характер, и вы без проблем можете ее изучить, либо использовать помощь экспертов в данной области.

5) После всех вышеперечисленных действий вы можете попробовать собрать **информацию о застройщике в сети интернет.**

Первое. Официальная информация

Согласно ст. 3.1. ФЗ-214, застройщик обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной ФЗ-214, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 ФЗ-214. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

Согласно ст. 23.3. ФЗ-214 (Единая информационная система жилищного строительства):

Единая информационная система жилищного строительства – система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

Чтобы подробнее ознакомиться с указанной системой, зайдите на сайт: <https://наш.дом.рф/>

Данный ресурс является официальным и был создан, в том числе, в помощь дольщикам.

На указанном сайте можно найти реестр застройщиков, каталог новостроек и много другой полезной информации.

Второе. Неофициальная информация

К такой информации, в частности, относятся различные

форумы, сообщества, группы в социальных сетях и т. п.

Вся вышеуказанная информация не является официальной, но в то же время может иметь ценность.

Но здесь необходимо быть внимательнее, так как зачастую такие форумы или сообщества создает сам застройщик с целью придания себе более благоприятного имиджа в сети интернет.

Разумеется, существуют еще методы и способы проверки надежности застройщика, описать их все крайне затруднительно, но перечисленные выше мероприятия позволят вам представить общее впечатление о застройщике и не позволят допустить грубой ошибки, в итоге ваши риски будут минимизированы.

В заключение необходимо обратить внимание на следующий важный аспект.

Рынок долевого строительства в настоящее время переживает существенные перемены, если не сказать больше. А именно, все идет к тому, что фактически доленое строительство будет отменено. Его заменит так называемое проектное финансирование, в связи с чем, вопрос о проверке застройщика всеми вышеуказанными способами постепенно будет терять свою актуальность.

Уже сейчас застройщики, работающие по новым правилам, не вправе брать деньги напрямую с дольщика, как это было раньше.

Другими словами, застройщик уже не сможет так просто

собрать деньги с дольщиков и потратить их по своему усмотрению. За всеми средствами застройщика устанавливается строжайший контроль, деньги дольщика будут размещаться на специальном счете эскроу, которые застройщик получит только после того, как передаст квартиру дольщику, риск банкротства застройщика будет обеспечиваться специальным фондом защиты дольщиков и многое другое.

К сожалению, такой порядок не навели ранее, в результате чего, сейчас мы имеем огромное количество обманутых дольщиков, но все же лучше поздно, чем никогда.

Глава 2.

Закключаем ДДУ: обязательные и незаконные условия

В данной главе речь пойдет о договоре участия в долевом строительстве (ДДУ), его понятии, существенных условиях и многом другом, что, безусловно, пригодится дольщику при подписании такого договора.

2.1. Что такое ДДУ?

Сначала необходимо определиться с понятием.

Согласно ст. 4 ФЗ-214 (Договор участия в долевом строительстве):

По договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор участия в долевом строительстве (ДДУ) заключается всегда в письменной форме и подлежит государственной регистрации, а считается заключенным он только с момента такой регистрации (ч. 3 ст. 4 ФЗ-214). Также в указанной статье перечислены существенные условия ДДУ и прямо указано, что при отсутствии в договоре таких условий –

договор считается незаключенным, поэтому обратите на это особое внимание при заключении договора.

2.2. Какие условия обязательно должны быть в ДДУ?

Существенными (обязательными) условиями ДДУ являются:

1) Предмет договора – определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства, в том числе **план объекта** долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией **о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома** и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее – основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежи-

лое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), **количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении**, наличии и площади частей нежилого помещения (далее – основные характеристики жилого или нежилого помещения).

2) Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (ст. 6 ФЗ-214).

3) Цена договора, сроки и порядок ее уплаты. Под ценой понимается размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Допускается ее определение, как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта доле-

вого строительства.

В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (ст. 5 ФЗ-214).

4) Гарантийный срок на объект долевого строительства.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства (кроме технологического и инженерного оборудования) устанавливается договором и **не может составлять менее чем пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, устанавливается договором и **не может составлять менее чем три года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого стро-

ительства (ст. 7 ФЗ-214).

5) Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:

а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ-214.

Ранее вместо данного условия был указан способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по ДДУ, но с принятием Федерального закона от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ – п. 5 изменен с 27 июня 2019 г. на вышеуказанный.

б) При строительстве и реконструкции социальной инфраструктуры за счет дольщиков в ДДУ обязательно указываются условия, предусмотренные ч. 5 ст. 18.1 ФЗ-214:

– назначение объекта социальной инфраструктуры;

– цели затрат застройщика и размеры таких затрат, в том числе с указанием целей и размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору;

– цели и размеры затрат застройщика, установленных в соответствии с требованиями пп. 8—10 и 12 ч. 1 ст. 18 ФЗ-214 и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства,

с которым заключен договор;

– сведения об указанных в частях 3 и 4 ст. 18 ФЗ-214 договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашении (ст. 18.1 ФЗ-214).

Таким образом, как показано выше, ДДУ в обязательном порядке должен содержать пять обязательных условий (шестое условие обязательно не всегда). Без наличия хотя бы одного из условий договор будет считаться незаключенным.

Следовательно, дольщику при заключении ДДУ с застройщиком необходимо проверить наличие всех перечисленных условий и внимательно их прочитать.

2.3. Какие условия ДДУ являются незаконными?

Далее после проверки ДДУ на наличие существенных условий вам необходимо внимательно прочитать весь его текст. Зачастую застройщик включает в него ущемляющие права дольщика пункты, а иногда и вовсе противозаконные условия, например:

1) Навязывание дополнительных услуг, например, заключить договор на оказание услуг (как правило, с другой фирмой) по регистрации ДДУ, либо регистрации права собственности после принятия дольщиком квартиры.

Это прямо противоречит ч. 2 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300—1 «О защите прав потребителей» (далее также – Закон РФ «О защите прав потребителей»), где, в частности, сказано:

Запрещается обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг).

2) Уведомительный порядок изменения срока передачи объекта долевого строительства.

Такое условие также является незаконным в силу прямого его противоречия нормам ФЗ-214 и Гражданского кодекса

РФ (далее также – ГК РФ).

Об этом уже высказывал свою позицию Верховный Суд РФ в п. 4 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 г.:

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.

А также в п. 5 указанного Обзора:

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 ФЗ-214.

3) Обязанность подписать соглашение о переносе сроков.

Такое условие является незаконным. Дольщик не обязан

подписывать какое-либо дополнительное соглашение к ДДУ (в т.ч. о переносе срока передачи квартиры) без своего на то желания.

Да, конечно, ст. 451 ГК РФ предусматривает случай, когда сторону могут обязать изменить договор, но для этого требуется доказать наличие существенного изменения обстоятельств. А это происходит, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Вот как об этом высказался Верховный Суд РФ в п. 24 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 г.:

24. Понуждение участника долевого строительства к заключению соглашения о переносе срока передачи ему застройщиком объекта долевого строительства возможно только в случаях, предусмотренных законодательством (статья 451 ГК РФ).

Руководствуясь нормами статьи 451 ГК РФ и принимая решение о понуждении Т. заключить дополнительное соглашение о переносе даты ввода в эксплуатацию жилого дома, районный суд не указал существенно изменившиеся обстоятельства и не перечислил доказательства их существования, из которых стороны исходили при заключении

договора, а также не привел факты наличия совокупности условий, предусмотренных пунктом 2 названной статьи, являющихся основанием для изменения договора.

Между тем ООО «КраснодарФинСтрой», вступая в договорные отношения с дольщиками, не могло исключать вероятность наступления любых хозяйственных рисков и должно было предвидеть возможность их наступления при определении сроков окончания строительства объекта.

Следовательно, включать в ДДУ безусловную обязанность дольщика заключить дополнительное соглашение – незаконно.

4) Привязка срока передачи квартиры к сроку ввода дома.

Очень часто застройщик в ДДУ указывает не совсем четкий и понятный дольщику срок передачи квартиры. Например, застройщик обязуется построить дом в I квартале текущего года, а передать квартиру не позднее 3 месяцев с даты получения акта ввода дома в эксплуатацию.

Такой пункт ДДУ также можно считать незаконным. Потому что связывание срока передачи квартиры дольщику только лишь с моментом получения акта ввода дома в эксплуатацию фактически приводило бы к отсутствию какого-либо конкретного срока исполнения обязательства застройщиком и освобождало бы его от ответственности перед

ДОЛЬЩИКОМ.

Именно к такому выводу пришел Верховный Суд РФ в своем Определении от 05.06.2018 г. №4-КГ18—38, где, в частности, указал:

*При толковании условий договора о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства **следует учитывать положения статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.***

*Получение разрешения на ввод многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию **не является событием, которое должно с неизбежностью наступить, и в отдельности от других условий договора не может рассматриваться как самостоятельное условие о сроке.***

При этом в силу императивных положений статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве речь идет именно о сроке исполнения обязательства, а не об обусловленности исполнения обязательства названным событием.

Иное толкование условий договора, связывающее срок передачи объекта долевого строительства участнику этого строительства только лишь с моментом получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, фактически приводило бы к отсутствию какого-либо конкретного срока исполнения обязательства застройщиком, освобождало бы его от ответственности перед участником долевого строительства в случае несвоевременного получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, в том числе вследствие отсутствия у застройщика необходимых для этого документов, несоответствия объекта строительства обязательным требованиям или иного ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязанностей.

Такое толкование, ущемляющее права гражданина-потребителя на получение в определенный срок жилого помещения в строящемся многоквартирном доме, является недопустимым.

Следовательно, при заключении ДДУ дольщику всегда необходимо настаивать на том, чтобы в договоре была указана конкретная дата передачи объекта долевого строительства.

5) Уменьшение своей ответственности застройщиком.

Ответственность застройщика предусмотрена ФЗ-214,

и уменьшать ее в ДДУ по соглашению сторон нельзя.

Такова позиция Верховного Суда РФ, выраженная им в п. 21 вышеуказанного Обзора, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 г.:

21. Неустойка, уплачиваемая в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон.

Руководствуясь принципом свободы договора стороны, разумеется, вправе предусмотреть в договоре иной размер неустойки, однако, он в любом случае **не может быть ниже** размера, установленного законодательством.

б) Право застройщика на удержание квартиры.

Зачастую застройщики указывают в ДДУ условие, согласно которому застройщик имеет право не передавать квартиру дольщику до ее полной оплаты.

Данное условие является незаконным, застройщик не вправе удерживать квартиру.

Застройщик, согласно ст. 5 ФЗ-214, вправе только:

– отказаться от ДДУ в случае просрочки дольщиком опла-

ты по договору более чем на два месяца (при обязанности единовременной оплаты), либо в случае систематического нарушения сроков оплаты (более трех раз в течение года) в случае обязанности оплачивать по периодам;

– предъявить дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Следовательно, права удержания объекта долевого строительства, как меры обеспечения обязательств по ДДУ застройщик не имеет.

7) Изменение площади квартиры более чем на 5% признать несущественным недостатком.

Согласно п. 2 ч. 1.1. ст. 9 ФЗ-214 (случаи для расторжения ДДУ по суду):

По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения,

*являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере **не более пяти процентов** от указанной площади.*

Таким образом, в случае отклонения фактической площади вашей квартиры от той, которая указана в ДДУ, более чем на 5%, вы вправе отказаться от такой квартиры и через суд расторгнуть ДДУ, вернув свои деньги и проценты.

8) Обязанность платить за содержание квартиры до ее передачи.

Очень часто застройщики включают в ДДУ пункт, согласно которому дольщик обязан оплачивать содержание объекта долевого строительства с момента ввода дома в эксплуатацию и до подписания акта приема-передачи.

Данное условие прямо противоречит п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ (далее также – ЖК РФ), согласно которому:

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

9) Обязанность оплатить коммунальные услуги вперед.

Согласно ч. 1 ст. 155 ЖК РФ:

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее – иной специализированный потребительский кооператив).

Следовательно, оплата коммунальных услуг авансом действующим законодательством не предусмотрена.

10) Уведомление о готовности квартиры путем размещения информации на сайте застройщика.

Этот пункт не имеет юридического значения, так как прямо противоречит порядку уведомления дольщика о готовности к передаче объекта долевого строительства, который подробно описан в ст. 8 ФЗ-214, а именно:

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 настоящей статьи.

Сообщение должно быть направлено **по почте заказным письмом с описью вложения** и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу **или вручено участнику долевого строительства лично под расписку...**

Следовательно, никакой иной способ уведомления застройщика о готовности к передаче объекта долевого строительства законом не предусмотрен, а обязанность доказать факт такого уведомления всегда лежит на застройщике.

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 (п. 11 Обзора Верховного Суда РФ, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017).

11) Определение подсудности по месту нахождения застройщика, либо в определенном третейском суде.

Очередной незаконный пункт ДДУ, который противоречит следующим нормам закона.

Согласно ч. 7 ст. 29 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее также – ГПК РФ):

Иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены также в суд по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора.

Согласно ч. 2 ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей»:

Иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены по выбору истца в суд по месту:

нахождения организации, а если ответчиком является индивидуальный предприниматель, – его жительства;

*жительства или пребывания истца;
заключения или исполнения договора.*

Если иск к организации вытекает из деятельности ее филиала или представительства, он может быть предъявлен в суд по месту нахождения ее филиала или представительства.

Данный подход был сформулирован и в п. 4 Обзора Верховного Суда РФ, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 г.:

4. Иски о взыскании денежных средств (неустойки, компенсации морального вреда), вытекающие из договоров участия в долевом строительстве, не содержащие требований о правах на объекты долевого строительства, предъявляются в соответствии со статьей 28, частью 7 статьи 29 ГПК РФ и пунктом 2 статьи 17 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Следовательно, право дольщика на выбор суда не может быть ограничено в ДДУ.

2.4. Что нужно знать при заключении ДДУ?

Разумеется, приведенный перечень незаконных пунктов, включаемых застройщиками в ДДУ, не является исчерпывающим. Застройщики постоянно «совершенствуются» и придумывают что-то новое, поэтому дольщику необходимо знать следующее.

Во-первых, согласно ч. 1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей»:

Условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Но не нужно абсолютизировать данную норму закона, так как она не отменяет принцип свободы договора, на который так любят ссылаться застройщики после того, как они ввели в заблуждение добродушного дольщика и он все подписал. Хотя необходимо признать, что в большинстве случаев суды встают на сторону потребителя (дольщика).

В частности, согласно п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14 марта 2014 г. №16 «О свободе договора и ее пределах»:

*В тех случаях, когда будет установлено, что при заключении договора, проект которого был предложен одной из сторон и содержал в себе условия, являющиеся явно обременительными для ее контрагента и существенным образом нарушающие баланс интересов сторон (несправедливые договорные условия), а контрагент был поставлен в положение, затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора (то есть оказался слабой стороной договора), суд вправе применить к такому договору положения пункта 2 статьи 428 ГК РФ о договорах присоединения, **изменив или расторгнув соответствующий договор** по требованию такого контрагента.*

Во-вторых, согласно п. 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»:

*Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, **может** быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, **даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.***

В-третьих, согласно ч. 2 ст. 14.8 (Нарушение иных прав потребителей) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 №195-ФЗ (да-

лее также – КоАП РФ):

Включение в договор условий, ущемляющих права потребителя, установленные законодательством о защите прав потребителей, – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц – от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Об этом при необходимости можно напомнить самому застройщику, возможно, он этого не знает или забыл.

Также застройщику можно напомнить, что Федеральным законом от 01.05.2016 №139-ФЗ в Уголовный кодекс РФ введена новая статья:

Статья 200.3. Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Тем не менее, представляется более правильным не рисковать и предельно внимательно заключать ДДУ с застройщиком, а лучше делать это с юристом, в опыте и квалификации которого вы не сомневаетесь, ведь сделку по приобретению недвижимого имущества вы совершаете не каждый день.

2.5. Если вместо ДДУ заключили другой договор?

Необходимо помнить, что ваша цель – заключить (подписать и зарегистрировать) с застройщиком договор участия в долевом строительстве. Именно наличие у вас такого договора сможет в полной мере распространить на вас действие ФЗ-214 со всеми предусмотренными данным законом гарантиями для дольщика.

Конечно, при возникновении споров с застройщиками, когда дольщик заключил иной договор (а иногда и вовсе купил вексель), суды в настоящее время во многом руководствуются позициями Верховного Суда РФ, неоднократно занимавшего сторону дольщиков, в частности:

– Определение Верховного Суда РФ от 21.07.2015 №78-КГ15—15:

*С учетом 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, учесть, что при фактически сложившихся отношениях предметом договора является привлечение денежных средств для строительства многоквартирного дома.*

Таким образом, вывод суда о неприменении к спорным отношениям положений Закона об участии в долевом строительстве является ошибочным.

– п. 9 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 г.:

*При наличии в предварительном договоре участия в долевом строительстве условий, обязательных для включения в договор участия в долевом строительстве согласно части 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и в случае соответствия лица, привлеченного денежные средства для строительства, требованиям, предъявляемым к застройщикам статьями 2 (пункт 1) и 3 (части 1 и 2) названного Закона, **предварительный договор признается договором участия в долевом строительстве, подлежащим государственной регистрации, с возложением на застройщика обязанности по предоставлению документов на государственную регистрацию.***

– п. 1 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объек-

тов недвижимости утвержденного Президиумом Верховного
Суда РФ 19.07.2017 г.:

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 №ФЗ-214, в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения этого закона, в том числе предусмотренные им меры ответственности.

В то же время представляется более правильным не рисковать и заключать с застройщиком только договор участия в долевом строительстве, это избавит дольщика от многих недобросовестных, а порою и незаконных действий застройщика, и, впоследствии, в случае спора поможет отстоять свои права.

2.6. Обязательно ли регистрировать ДДУ?

После того как вы проанализировали текст ДДУ и вас все устраивает, можно его подписывать и нести на регистрацию.

Помните, что согласно ч. 3 ст. 4 ФЗ-214, договор участия в долевом строительстве – подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. И только когда такая регистрация прошла успешно и у вас на руках зарегистрированный ДДУ с синей отметкой регистратора, можно смело производить оплату вашего объекта долевого строительства. Ведь согласно ч. 3 ст. 5 ФЗ-214, оплата цены договора производится **после государственной регистрации договора** путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке. Документы по оплате, разумеется, нужно сохранить.

Следовательно, сделка совершена, вы свои обязательства исполнили, остается ждать, когда ваша недвижимость будет построена.

Таким образом, выше мы разобрали, что такое договор участия в долевом строительстве (ДДУ), какие обязательные условия он должен содержать, а какие условия являются незаконными и что нужно знать при заключении ДДУ.

Безусловно, данная информация должна помочь дольщи-

ку в разговоре с застройщиком и уменьшить риск совершения ошибки при заключении ДДУ.

Глава 3.

Уступка прав по ДДУ – особенности

3.1. Что такое уступка?

Согласно ст. 382 ГК РФ:

Право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования).

Порядок совершения договора уступки (цессии) урегулирован также в ФЗ-214, в частности согласно ст. 11:

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступить свои права по ДДУ возможно, начиная с момента государственной регистрации договора до момента подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

Если свои права на объект долевого строительства уступает юридическое лицо, то оплата по такому договору уступки возможна только после государственной регистрации такой уступки, в этом случае такое юридическое лицо и несет всю ответственность за несоблюдение данного правила.

Таким образом, договор уступки – это такая сделка, по которой один дольщик (цедент) за плату уступает свои права на объект долевого строительства другому дольщику (цессионарию), который и становится вместо первого стороной ДДУ.

Реализация квартир по договорам уступки (цессии) в настоящее время имеет весьма распространенный характер. Особенно часто этим способом «продают» квартиры подрядные организации, с которыми застройщик и расплачивается не денежными средствами, а квартирами. Нередко так реализуют квартиры и дольщики – физические лица, которые, как правило, изначально приобретали их для последующей продажи за более высокую цену.

Следовательно, приобретение того или иного объекта долевого строительства по договору уступки (цессии) является вполне нормальным и распространенным явлением, но в то же время дольщику необходимо знать о некоторых особенностях такой сделки.

3.2. В чем заключается особенность уступки по ДДУ?

Особенности уступки (цессии) по ДДУ заключаются в следующем.

Во-первых, при заключении договора уступки прав по ДДУ вам необходимо максимально тщательно **проверить права cedentа** (того, кто вам уступает). В частности, последний должен вам показать зарегистрированный в Росреестре ДДУ, по которому он и является дольщиком. Также, если уступка совершается без одновременного перевода на вас долга по ДДУ, то вам необходимо не менее тщательно проверить факт исполнения таким cedentом его обязательств по оплате за уступаемые права. Нелишним будет самостоятельно обратиться к застройщику и узнать, исполнил ли данный дольщик перед ним свои обязательства по оплате. В идеале у вас должны быть копии банковских документов, прямо свидетельствующих о такой оплате. В противном случае вы можете столкнуться с проблемой, что cedent не оплатил квартиру и, следовательно, не имел права уступить вам свои права на квартиру, которую он не оплатил.

Если цепочка уступок состоит из двух, трех и более (теоретически количество уступок может быть бесконечным), вам нужно проверить соответствующую оплату по всем сдел-

кам, так как в случае признания недействительной хотя бы одной сделки таковыми могут признать все последующие. Следовательно, вполне возможна ситуация, когда вы оплатили цену квартиры cedentu, а потом выяснилось, что он не имел права вам ее уступить. В таком случае права на квартиру остаются у застройщика, а вам придется взыскивать все деньги с недобросовестной стороны сделки, зачастую это бывает очень непросто сделать.

Но если вам повезет и такую уступку вы заключили с платежеспособным лицом, то имейте в виду, что ваш договор уступки не является автоматически недействительным и вы вправе все взыскать с виновной стороны, в том числе все убытки. Именно такая правовая позиция была сформулирована в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. №54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки»:

8. По смыслу статей 390, 396 ГК РФ невозможность перехода требования, например, по причине его принадлежности иному лицу или его прекращения сама по себе не приводит к недействительности договора, на основании которого должна была производиться такая уступка, и не освобождает cedента от ответственности за неисполнение обязательств, возникших из этого договора. Например, если стороны договора продажи

*имущественного права исходили из того, что названное право принадлежит продавцу, однако в действительности оно принадлежало иному лицу, покупатель вправе потребовать **возмещения причиненных убытков** (пункты 2 и 3 статьи 390, статья 393, пункт 4 статьи 454, статьи 460 и 461 ГК РФ), а также применения **иных** предусмотренных законом или договором мер гражданско-правовой ответственности.*

Таким образом, первое, что нужно сделать, это проверить права cedent (того, кто вам уступает права по ДДУ) на уступку им своих прав в вашу пользу.

Если вы сами являетесь cedentом и реализуете свою квартиру путем уступки прав на нее – данный пункт для вас неактуален.

Во-вторых, при необходимости, **обеспечить письменное согласие застройщика** на сделку по уступке (цессии).

Если вы приобретаете квартиру по договору уступки прав по ДДУ и в таком ДДУ написано, что письменное согласие застройщика на уступку обязательно, то требуйте от cedentа предоставить вам такое согласие и обязательно потом удостоверьтесь в его подлинности, что можно легко сделать у застройщика. Такое согласие вам нужно не потому, что уступка без такого согласия всегда недействительна, а потому, что, чем большим количеством бумажек вы запасетесь, тем лучше. В данной ситуации все это нелишнее, а значит, лучше

иметь.

Если же вы уступаете права на свою квартиру, и ДДУ предусматривает обязательное согласие застройщика на такую сделку, то необходимо рассмотреть вопрос о законности такого пункта ДДУ, так как он может существенно усложнить вам сделку, тем более, если по ДДУ такое согласие застройщика для вас платное.

Порядок и условия уступки прав по ДДУ регулируются специальной нормой (ст. 11 ФЗ-214) и общими нормами ГК РФ, в частности главой 24.

Указанная специальная норма допускает реализацию права дольщика на уступку только после уплаты им цены договора, либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Следовательно, если вы оплатили только часть стоимости своей квартиры (иного объекта долевого строительства), вы все равно вправе уступить свои права, но с одновременным переводом оставшегося долга на нового дольщика. И в этом случае (так как застройщик ваш кредитор, а не только должник) вы обязаны получить согласие застройщика, ведь согласно ч. 2 ст. 391 ГК РФ:

Перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Что же касается случая, когда вы полностью оплатили стоимость своей квартиры по ДДУ, то здесь по общему правилу

ч. 2 ст. 382 ГК РФ:

*Для перехода к другому лицу прав кредитора **не требуется** согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.*

Согласно п. 17 вышеуказанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. №54:

*17. Уступка требований по денежному обязательству в нарушение условия договора о предоставлении согласия должника или о запрете уступки, по **общему правилу, действительна** независимо от того, знал или должен был знать цессионарий о достигнутом цедентом и должником соглашении, запрещающем или ограничивающем уступку (пункт 3 статьи 388 ГК РФ).*

Об исключении из такого общего правила говорится в том же п. 17, где речь идет о случае, когда стороны уступки совершают ее исключительно с целью причинить вред должнику (застройщику), и вот такая уступка может быть признана недействительной (статьи 10 и 168 ГК РФ).

Также представляется правильным отнести обязательства застройщика и дольщика по ДДУ к денежным обязательствам, это, в частности, следует из п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», согласно которому **денежное обязательство** –

обязательство, в котором денежные средства используются, как средство платежа.

Таким образом, запрет на совершение уступки по ДДУ без согласия застройщика является незаконным. В то же время в случаях, когда получение такого согласия не обусловлено дополнительными финансовыми затратами для дольщика – его лучше все-таки получить.

Что же касается случая установления застройщиком платы за согласие на совершение уступки по ДДУ (либо за переоформление документов и т.п.), то здесь необходимо однозначно сказать о ее противозаконности и полном праве дольщика ничего застройщику не платить кроме стоимости за объект долевого строительства.

Более того, в судебной практике имеются прецеденты, когда на застройщика налагали административный штраф за подобные случаи. В частности, в своем Постановлении от 14.08.2015 г. по делу № А41—24949/15 Десятый Арбитражный Апелляционный Суд напомнил застройщику следующее:

Ни Законом №214 – ФЗ, ни Гражданским кодексом, ни Законом №2300 – 1 не предусмотрено взимание дополнительной платы, помимо основного обязательства.

Статьей 16 Закона №2300—1 установлено, что запрещается обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг),

а условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными. Убытки, причиненные потребителю вследствие нарушения его прав на свободный выбор товаров (работ, услуг), возмещаются продавцом (исполнителем) в полном объеме.

Довод застройщика со ссылкой на принцип свободы договора (ст. 421 ГК РФ) судом был отклонен, так как не учитывает императивных требований Закона РФ «О защите прав потребителей», направленных на защиту потребителей – физических лиц (ст. 422 ГК РФ).

Таким образом, если условие ДДУ о наличии обязательного согласия застройщика на совершении уступки, так или иначе, имеет право на существование, то обязанность дольщика за это платить носит явно незаконный характер.

В-третьих, при заключении уступки дольщику нужно получить все документы, удостоверяющие право требования cedenta.

Очень часто в практике встречаются случаи, когда дольщик приобрел квартиру по уступке, но кроме такой уступки на руках у него нет никаких документов. Это неправильно. У вас как минимум должен быть оригинал ДДУ, а также оригиналы всех уступок, если их было несколько.

Согласно ч. 3 ст. 385 ГК РФ:

*Кредитор, уступивший требование другому лицу, **обязан передать** ему документы, удостоверяющие право (требование), и сообщить сведения, имеющие значение для осуществления этого права (требования).*

Таким образом, требуйте от лица, уступающего вам права требования, все документы, удостоверяющие его такие права. Если это подрядная компания, получившая от застройщика много квартир по одному ДДУ и он у нее один – требуйте нотариальную (в худшем случае заверенную этой компанией) копию такого ДДУ.

В-четвертых, не забудьте **уведомить застройщика** о совершенной уступке.

Если согласие застройщика на уступку может вызывать определенные дискуссии, то его уведомление о свершившейся сделке не вызывает споров.

Согласно ч. 3 ст. 382 ГК РФ:

*Если должник не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, **новый кредитор** несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство должника прекращается его исполнением первоначальному кредитору, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.*

Согласно ст. 385 ГК РФ:

Уведомление должника о переходе права имеет для него силу независимо от того, первоначальным или новым кредитором оно направлено.

Должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального кредитора.

Таким образом, уведомлять застройщика необходимо, и лучше, чтобы это сделал первоначальный дольщик (цедент). А вам необходимо иметь подтверждение такого уведомления. Нелишним будет, если еще и вы отправите застройщику такое уведомление.

Конкретный текст уведомления законом не предусмотрен, но очевидно, что он должен содержать полный объем информации о предмете уступки, реквизитах ДДУ, по которому произошла уступка, реквизитах сторон (контакты для связи и т.п.), также к такому уведомлению нелишним будет приложить копии ДДУ и уступки.

Вот что об этом говорит Верховный Суд РФ в п. 21 вышеуказанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. №54:

21. По смыслу статьи 385 ГК РФ уведомление о переходе права должно содержать сведения, позволяющие с достоверностью идентифицировать нового кредитора, определить объем перешедших

к нему прав. Если указанных в уведомлении сведений недостаточно для совершения должником исполнения новому кредитору, должник, по общему правилу, вправе исполнить обязательство первоначальному кредитору или приостановить исполнение и потребовать представления соответствующих сведений от первоначального кредитора.

Уведомить можно по почте либо лично передать уведомление, на котором застройщик поставит отметку о получении такого уведомления со всеми прилагаемыми документами.

Все вышеуказанное – это общие правила относительно уведомления застройщика о совершенной уступке, но в ДДУ могут быть предусмотрены еще какие-то условия. Такие условия нужно знать и по возможности (если они не носят явно незаконный и обременительный для вас характер) их также соблюсти.

Не забудьте зарегистрировать договор уступки (цессии) прав по ДДУ, он также подлежит обязательной регистрации в Росреестре.

3.3. Что будет, если не указать в уступке цену договора?

Действительно, весьма часто на практике возникает вопрос, а нужно ли указывать цену в уступке, если, например, она происходит между родственниками.

В целях исключения недоразумений и непредсказуемых последствий в случае какого-либо спора в будущем правильнее в уступке указать ее цену.

Конечно, при отсутствии в уступке цены ее нельзя признать недействительной или квалифицировать как договор дарения (для этого нужны основания). Но в случае спора стоимость уступаемого права будет определена по ст. 424 ГК РФ, согласно которой:

«исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги».

Такой вывод содержится в п. 3 вышеуказанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. №54:

3. В силу пункта 3 статьи 423 ГК РФ договор, на основании которого производится уступка, предполагается возмездным, если из закона, иных

правовых актов, содержания или существования этого договора не вытекает иное. Отсутствие в таком договоре условия о цене передаваемого требования само по себе не является основанием для признания его недействительным или незаключенным. В таком случае цена требования, в частности, может быть определена по правилу пункта 3 статьи 424 ГК РФ. Договор, на основании которого производится уступка, может быть квалифицирован как дарение только в том случае, если будет установлено намерение cedentа одарить цессионария (статья 572 ГК РФ).

Таким образом, в целях исключения недоразумений и непредсказуемых последствий в случае какого-либо спора в будущем правильнее в уступке указать ее цену. Это будет иметь значение и при последующем разделе совместно нажитого имущества между супругами (ст. 34 Семейного кодекса РФ). Ведь если выяснится, что это не уступка, а дарение одному из супругов, то такое имущество не войдет в состав совместно нажитого и разделу подлежать не будет. Но тут необходимо помнить, что переквалифицировать цессию в дарение можно лишь в одном случае – если доказано, что cedent намеревался одарить цессионария.

Следовательно, если заключаете уступку, всегда указывайте ее цену.

3.4. Если у первого дольщика был открыт счет эскроу?

Такое возможно, но бояться этого не следует.

Согласно ст. 15.4 ФЗ-214:

В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 настоящего Федерального закона (далее – счет эскроу).

Денежные средства на счет эскроу вносятся дольщиком только после регистрации договора участия в долевом строительстве.

Согласно п. 10 ст. 15.5 ФЗ-214:

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом

*строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору **переходят все права и обязанности по договору счета эскроу**, заключенному прежним участником долевого строительства.*

Таким образом, факт применения в ДДУ счета эскроу никак не ухудшает положение нового дольщика, а только дополнительно гарантирует его права.

Застройщик сможет получить деньги со счета эскроу от банка только после того, как будет подписан акт приема-передачи квартиры с дольщиком. Если сроки сдачи квартиры будут нарушены и у вас появятся основания для одностороннего отказа от ДДУ, вы можете забрать эти деньги со счета эскроу. С момента регистрации договора уступки по ДДУ вы получаете все права по счету эскроу, который был открыт для первоначального дольщика, то есть в случае проблем со сдачей дома сможете забрать деньги с этого счета.

3.5. Если уступка прав осуществляется не по ДДУ?

Заключать договор уступки (цессии) по иному договору, кроме ДДУ, крайне нежелательно и слишком рискованно. Вы элементарно можете стать жертвой мошенников, которые используют так называемые «двойные продажи». Такое возможно, когда сделки не подлежат обязательной государственной регистрации, а квартиры реализуются по предварительным договорам, в связи с чем недобросовестные лица «переуступают» право на квартиру несколько раз разным покупателям. Как правило, судебная практика в подобных случаях идет по пути признания права, перешедшего к тому дольщику, который приобрел квартиру по уступке первым, или тому, кто уже успел принять ее у застройщика по акту.

Такой вывод следует из Определения Верховного Суда РФ от 25.10.2016 N 67-КГ16—15:

Таким образом, если на жилое помещение претендуют несколько участников долевого строительства, обосновывающих свои права самостоятельными договорами, и при этом жилое помещение передано одному на основании акта приема-передачи, то преимуществом обладает тот из кредиторов, которому эта квартира передана во владение.

Также следует опасаться заключения уступки прав по инвестиционному договору.

На совершение таких уступок в ч. 3 ст. 1 ФЗ-214 имеется прямой запрет:

*Передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения, которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, **не допускается.***

3.6. Если в ДДУ и уступке разная цена квартиры?

Разумеется, дольщику необходимо также обратить внимание на цену ДДУ, а не только на цену договора уступки, так как именно цена ДДУ имеет юридическое значение и от нее отталкивается ФЗ-214.

Например, именно цена ДДУ имеет значение при определении неустойки за нарушение срока передачи квартиры и именно цену ДДУ вы вправе потребовать с застройщика при расторжении впоследствии такого договора.

3.7. Распространяется ли закон РФ «О защите прав потребителей» на случаи уступки прав по ДДУ между юридическими лицами?

Да, распространяется.

Об этом сказано в п. 4. вышеуказанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. №54:

*Первоначальный кредитор не может уступить новому кредитору больше прав, чем имеет сам. Вместе с тем на основании закона новый кредитор в силу его особого правового положения **может обладать дополнительными правами**, которые отсутствовали у первоначального кредитора, например правами, предусмотренными Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей».*

3.8. Если в ДДУ и уступке разные сроки передачи квартиры?

К сожалению, такие ситуации на практике весьма распространены. Часто дольщик замечает, что в ДДУ указан один срок передачи квартиры, а в уступке другой, как правило, более поздний.

Данное обстоятельство должно вас насторожить.

Согласно позиции Верховного Суда РФ, применению подлежит тот срок, который указан в ДДУ, и, следовательно, уступкой условия ДДУ менять нельзя. Для этого необходимо заключать дополнительное соглашение к ДДУ об изменении срока – п. 5 Обзора Верховного Суда РФ, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 г.:

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 ФЗ-214.

Но здесь необходимо учитывать следующее.

До передачи вам прав требований, первоначальный дольщик мог заключить какое угодно дополнительное соглаше-

ние к договору с застройщиком (перенести срок или что-то иное). И в связи с тем, что к вам переходят права и обязанности первоначального дольщика, такое (такие) дополнительное соглашение сохранит силу и в том случае, если вы о нем не знали. Это может быть основанием для оспаривания договора уступки, но не изменит установленных таким соглашением отношений с застройщиком.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.