



17.05.2017 21:48

Рубрика: Происшествия

Проект: В регионах

Неустойчиво

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Неделя №7272 (106)

<https://rg.ru/2017/05/17/reg-szfo/vs-raziasnil-tonkosti-predvaritelnogo-dogovora-kupli-prodazhi-kvartiry.html>

Верховный суд разъяснил тонкости предварительного договора купли-продажи квартиры

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ занялась одной из серьезных проблем, с которой сталкиваются граждане, вкладывая деньги в будущую квартиру. Проблема называется "договор купли-продажи жилья". Это главный документ для подобной сделки. Но заключают его немногие.



Дело в том, что абсолютное большинство будущих новоселов приобретают квартиру еще на этапе строительства. А это требует некой бумаги под названием "предварительный договор". Вот с этим предварительным документом и возможны проблемы, о которых будущие новоселы должны знать, чтобы не столкнуться с большими проблемами и потерей денег.

Недавно Верховный суд РФ пересмотрел итоги спора жителя Санкт-Петербурга, который начал судиться с некой коммерческой структурой. Эта фирма, взяв у человека солидные деньги, несколько лет "кормила" человека обещаниями продать ему построенную квартиру, но обещания не выполнила.

История этого гражданского спора началась девять лет назад, когда гражданин заключил предварительный договор купли-продажи квартиры с коммерческой структурой. Цена вопроса - 17 миллионов рублей за трехкомнатную квартиру в еще не построенном доме. В предварительном договоре стояла дата ввода в эксплуатацию будущего жилья. А еще в

документе говорилось, что в течение 90 дней с момента государственной регистрации прав собственности на квартиру фирма обязуется подписать с гражданином основной документ - договор купли-продажи.

А дальше все было банально: спустя год после подписания предварительного договора квартира так и не была построена. Гражданин бомбардировал коммерсантов требованиями расторгнуть договор и вернуть ему все деньги. Но, как сказано в материалах дела, эти отчаянные письма были коммерческой структурой "оставлены без удовлетворения". В конце концов терпение у человека лопнуло, и спустя четыре года после подписания, как оказалось, пустой бумажки он пошел в суд.

Потребовал вернуть ему всю сумму, заплаченную им за квартиру, неустойку за годы пользования его деньгами - 22 миллиона рублей, штраф за нежелание добровольно вернуть ему деньги за квартиру и еще потребовал оплатить его судебные издержки.

Фирма, получив иск, деньги - 17 миллионов рублей - в процессе суда нехотя, но вернула. Районный суд взыскал с фирмы по иску гражданина только оплату госпошлины. В желании все-таки получить с недобросовестных коммерсантов неустойку и штраф суд истцу отказал. Санкт-Петербургский городской суд это решение отменил и взыскал с коммерсантов штраф - 200 тысяч рублей по закону "О защите прав потребителя". Столько стоило нежелание вернуть деньги. В неустойке в 22 миллиона рублей за то, что фирма годами пользовалась этими деньгами, гражданину опять отказали.

Пришлось человеку обращаться в Верховный суд РФ. Его Судебная коллегия по гражданским делам с несостоявшимся новоселом согласилась и разъяснила, какие нарушения сделали суды.

Коммерсантам придется заплатить 22 миллиона рублей неустойки за нежелание отдать квартиру или вернуть деньги

Когда местные суды рассматривали просьбу о взыскании неустойки, они сослались на закон об участии в долевом строительстве. Суть вот в чем. Именно этот закон и предусматривает в случае невыполнения обязательств выплату неустойки. Районный суд гражданину заявил, что его отношения с фирмой, которая взяла деньги и пообещала жилье, законом об участии в долевом строительстве не регулируются. Дело в том, что договор об участии в долевом строительстве может быть заключен только с застройщиком. А фирма, которая взяла у человека деньги, - инвестор, который имеет право требования на квартиру. А еще районный суд заявил, что разрешение на строительство дома, в котором гражданин так и не получил жилье, было получено еще до вступления в силу закона о долевом строительстве.

С этими доводами не стал спорить городской суд. Но с такими выводами Верховный суд категорически не согласился. И напомнил, что еще в 2008 году истец подписал предварительный договор купли-продажи с некой фирмой, которая обязалась ему продать трехкомнатную квартиру в строящемся доме. Гражданин деньги внес сразу. Администрация Санкт-

Петербурга проектирование и строительство нескольких жилых домов разрешила строительной организации "за счет собственных и привлеченных средств" еще в 2001 году. А закон об участии в долевом строительстве был принят спустя пять лет. Он говорит о привлечении денег населения и юридических лиц к строительству многоквартирных домов и возникновении у этих участников права собственности на то, за что заплатили. В этом законе сказано, что действует он тогда, когда деньги отданы и бумаги подписаны. Но после вступления в силу закона о долевом строительстве, то есть после 1 апреля 2005 года.

Но Верховный суд заметил: если стороны подписали предварительный договор, в котором сказано, что они обязуются позже подписать основной договор, но при этом предварительный договор обязывает сразу заплатить всю сумму покупки, то "такой договор суды должны квалифицировать как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием предварительной оплаты".

Так что подписанный предварительный договор, по мнению Верховного суда, фактически представляет собой основной договор участия в долевом строительстве, который стороны подписали уже после 2005 года, когда заработал закон об участии в долевом строительстве. Так что отказы местных судов, которые отменил Верховный суд, придется пересматривать.