

**MR** GROUP

Круглый стол «Споры о качестве квартир  
в новостройках: судебная практика  
и проблемы правового регулирования»

# Правовые основания потребительского экстремизма

**Андрей Кирсанов**

заместитель генерального директора  
АО «MR Групп», кандидат юридических наук



Теория vs Практика

# Потребительский экстремизм

Нет ни одной практически трудной, а тем более неразрешимой задачи, источник которой не уходил бы в теорию.

И чем труднее дело, тем глубже в теории находится его решение.

**К.И.Скловский**



# Потребительский экстремизм

## В широком смысле

Искусственное затягивание приемки квартиры после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

### Цель

- Получение неустоек или штрафов, основанных на завышенных требованиях к качеству выполнения СМР и претензиях по срокам передачи квартир
- Экономия на эксплуатационных расходах и уплате налогов

## В узком смысле

Злоупотребление правом со стороны специализирующихся на этом юристов, приобретающих у участников долевого строительства право требовать от застройщика выплаты неустоек или штрафов, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей.

### Цель

Получение этими юристами материальной выгоды, а не защита прав граждан



# Участник долевого строительства: потребитель или инвестор?

- ФЗ «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 года №2300-1
- Регулирует отношения, возникающие между **потребителями** и **изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами** при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг)
- **Потребитель** - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности

# Участник долевого строительства: потребитель или инвестор ?

- ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ
- **ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта
- **ИНВЕСТИЦИИ** - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта
- **КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ** - инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство

# Классификация участников долевого строительства

## Неквалифицированные инвесторы

Физические лица, приобретающие квартиры для проживания.

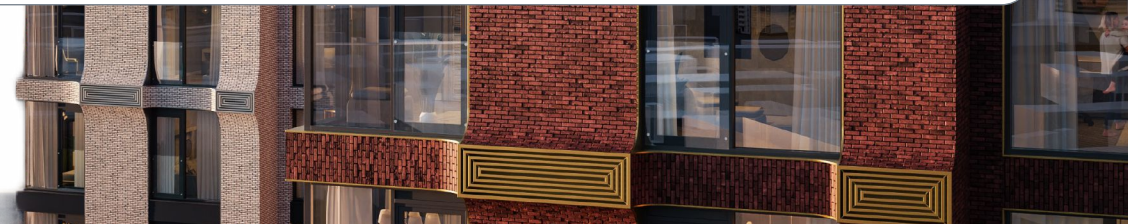
## Квалифицированные инвесторы

### Непрофессиональные инвесторы

Индивидуальные предприниматели и юридические лица, не осуществляющие предпринимательскую деятельность на рынке недвижимости.

### Профессиональные инвесторы

Индивидуальные предприниматели и юридические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность на рынке недвижимости.



# Обобщение практики рассмотрения судами российской федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов

от 19 сентября 2002 г.

Изучение практики показало, что с целью приобретения жилых помещений граждане заключают с организациями договоры как предусмотренные, так и не предусмотренные законом и другими правовыми актами...

Однако содержание перечисленных договоров (предмет, условия участия и взаимные права и обязанности сторон) является практически одинаковым: на **гражданина (инвестора, дольщика)** возлагалась обязанность по оплате фактической стоимости строительства жилого помещения, а организация (инвестиционно-строительная компания, инвестиционная компания, застройщик, заказчик, подрядчик и т.д.) принимает на себя функции заказчика строительства определенного объекта недвижимости (самостоятельно или с помощью третьих лиц) с обязательством передать гражданину в собственность обусловленное договором жилое помещение по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию.

... нормы п. 2 ст. 1 и п. 2 ст. 421 ГК РФ позволяют **СУБЪЕКТАМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** заключать договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

## **Обобщение практики рассмотрения судами российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов**

от 19 сентября 2002 г.

В условиях отсутствия в законах регламентации договоров об инвестиционной деятельности суды исходили из их содержания, а не из наименования, при этом неоднозначно оценивали правовую природу заключаемых сделок.

Сравнительный анализ законодательства, проведенный верховными судами Республик, Краевыми, Областными и соответствующими им судами, позволяет сделать вывод о том, что **Закон Российской Федерации» О защите прав потребителей"** предоставляет гражданину больше гарантий защиты его прав от недобросовестных контрагентов по заключенному им договору, чем Гражданский Кодекс Российской Федерации, ограничивающий права граждан рамками договора.



## **Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ**

### **"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, ПРИМЕНЯЕТСЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ **В ЧАСТИ, НЕ УРЕГУЛИРОВАННОЙ НАСТОЯЩИМ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ**

#### **Ч. 9 ст. 4 214-ФЗ**

# Защита прав участника долевого строительства

В случае нарушения срока передачи объекта долевого строительства застройщик выплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

**Ч. 2. ст. 6 214-ФЗ**

При удовлетворении требований потребителя суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

**Ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей»**

# Защита прав при ненадлежащем качестве

При недостатках, которые делают квартиру непригодной для **ПРЕДУСМОТРЕННОГО ДОГОВОРОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**, участник долевого строительства вправе требовать



● Безвозмездного устранения недостатков

● Соразмерного уменьшения цены договора

● Возмещения своих расходов на устранение недостатков

**Ч. 2 ст. 7 214-ФЗ**

# Уступка требования выплаты штрафа

## Форма уступки требования

Соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

**Ст. 389 ГК РФ**

## Объем прав кредитора, переходящих к другому лицу

Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

**Ст. 384 ГК РФ**



# Уступка требования выплаты штрафа

## **ОСНОВНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВОМ**

по договору участия в долевом строительстве является не денежное обязательство, а обязательство построить и передать участнику долевого строительства квартиру.

Уступка прав «в части» по такому обязательству невозможна.

## **АКЦЕССОРНОЕ ДЕНЕЖНОЕ ТРЕБОВАНИЕ ВЫПЛАТЫ НЕУСТОЙКИ**

не должно быть самостоятельным предметом уступки, так как не соответствует логике законодателя, допустившего частичную уступку прав только по основному денежному обязательству

Указывать в договоре долевого участия вид использования квартиры после передачи: последующая отделка или проживание

1

2 Контролировать сроки и качество работ

2

7 Повышать культуру разрешения конфликтных ситуаций

7

# Что делать?

3 Оформлять документально все факты, связанные с неисполнением обязательств по подрядным договорам и договорам участия в долевом строительстве

3

4 Привлекать подрядчиков к разрешению конфликтов по качеству работ

4

6 Воспринимать каждый конфликт с участниками долевого строительства как повод для анализа, выводов и совершенствования

6

5 Применять регрессные иски к подрядчикам

5

# Спасибо за внимание Андрей Кирсанов

Более подробно по вопросам круглого стола  
в публикациях на портале ЕРЗ.РФ:

Правовые основы потребительского экстремизма на рынке  
долевого строительства

<https://erzrf.ru/publikacii/pravovyye-osnovy-potrebitelskogo-ekstremizma-na-rynke-dolevogo-stroitelstva>

Контроль качества объектов долевого строительства

<https://erzrf.ru/publikacii/kontrol-kachestva-obyektov-dolevogo-stroitelstva>

Особенности гарантийных обязательств перед собственниками  
квартир при долевом строительстве

<https://erzrf.ru/publikacii/osobennosti-garantiynykh-obyazatelstv-pered-sobstvennikami-kvartir-pri-dolevom-stroitelstve>