|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДАЮ:Заместитель прокурораВологодского районамладший советник юстиции\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.А.Бахориков«08» ноября 2018г. |

**Позиция Верховного Суда Российской Федерации по вопросу защиту прав обманутых дольщиков**

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации принято определение от 11.09.2018 № 41-КГ18-27 после рассмотрения гражданского дела по исковому заявлению участника долевого строительства.

Рассмотрев спор, Верховный Суд Российской Федерации пришел к выводу о том, что дольщик вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) из-за просрочки застройщика и требовать от него уплаты цены ДДУ с процентами, убытков, возмещения морального вреда, а затем и потребительского штрафа. Однако если просрочка совсем невелика, а сумма требований значительно превышает цену договора, – в действиях потребителя есть признаки злоупотребления правом.

Исходя из обстоятельств дела, застройщик обязан был передать квартиру участнику долевого строительства не позднее 30.09.2016, однако, фактически направил уведомление о ее готовности только в декабре 2016 г. Дольщик, не успев получить уведомление на почте, сам уведомил застройщика о том, что согласно п. 1 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и  о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» расторгает ДДУ и требует возвратить ему уплаченные по этому договору деньги и проценты за пользование ими (1/150 ставки рефинансирования в сутки, начиная со дня уплаты цены ДДУ). Всего дольщик просил вернуть ему около 1,5 стоимости ДДУ.

В суде испрашивалась еще большая сумма – помимо цены ДДУ и процентов, взыскивались убытки, неустойка, судебные расходы, некоторая сумма в счет компенсации морального вреда и, разумеется, «потребительский» штраф в размере половины всего присужденного за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя (п. 6 ст.13 Закона РФ от 7.02.1992 № 2300-I «О защите прав потребителей»).

Суд первой и апелляционной инстанции присудил к выплате дольщику сумму, превысившую цену ДДУ в 2,4 раза, и вдвое превысившую рыночную цену спорной квартиры. Доводы о том, что дольщик злоупотребляет правом, суды – районный и областной – оценивать не стали.

Пересматривая дело по жалобе застройщика, Верховный Суд Российской Федерации указал на следующее:

неустойка и штраф, подлежащие взысканию с застройщика, по своей правовой природе являются мерами гражданско-правовой ответственности и направлены на восстановление нарушенных имущественных прав гражданина-участника долевого строительства, а не на получение им необоснованной выгоды;

если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд согласно ст. 333 ГК РФ вправе уменьшить неустойку. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки;

если застройщик просит об уменьшении подлежащих взысканию с него неустойки и штрафа, суд обязан установить разумный баланс между начисленной суммой неустойки и штрафа, с одной стороны, и размером убытков, причиненных гражданину в связи с просрочкой передачи квартиры, с другой. К этим убыткам дольщика могут относиться, в частности, расходы на наем жилья и упущенная выгода в размере процентного дохода по банковскому вкладу;

в отношениях, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, требования добросовестности в равной мере распространяются как на застройщика, так и на гражданина-участника долевого строительства. Судам следовало дать оценку поведению истца с точки зрения его добросовестности, учитывая, что обязанность по созданию объекта долевого строительства и направлению истцу уведомления о его готовности к передаче ответчиком исполнена.

Верховным Судом Российской Федерации решения нижестоящих судов отменены, дело возращено на новое рассмотрение.

Старший помощник прокурора

Вологодского района

юрист 1 класса Н.Г.Миронова