

Гражданское право

УДК 347.45/.47

МАЛИС Жанна Вячеславовна

ООО Единая городская служба «Помощь Дольщикам», ул. Земляной Вал д. 9, Москва, 105064, Россия.

<https://orcid.org/0000-0001-9631-8387>

Малис Жанна Вячеславовна, управляющий партнер ООО Единая городская служба «Помощь Дольщикам»; аспирант Российской государственной академии интеллектуальной собственности, Москва, Россия.

E-mail: 2318039@bk.ru

УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: НОВЕЛЛЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Аннотация

Цель. Цель настоящей статьи – провести анализ сложившейся судебной практики, а так выявить какие проблемы возникают при рассмотрении судами данной категории и какие новые позиции были высказанными судебными органами.

Результаты. В статье проведен анализ как уже сложившейся судебной практики, так и тех новелл, которые появились за последнее время, выявлены наиболее значимые позиции судов, которые в дальнейшем будут задавать направление практике рассмотрения дел, а также решены некоторые спорные вопросы, возникающие при разрешении дел.

Ценность. Количество заключенных договоров долевого участия в строительстве растет, к сожалению, не все застройщики успевают сдать объекты в срок, что ведет к возникновению у покупателя права на получение неустойки, для реализации которого последнему необходимо обращаться в суд. Понимание того, как будет складываться практика по данным делам в дальнейшем, поможет как обычным гражданам, так и юристам, профессионально занимающимся данным вопросом.

Ключевые слова: договор долевого участия, уступка прав требования, перемена лиц в обязательстве, неустойка, права потребителей, застройщики, судебная практика.

JEL classification:K12

Zhanna V. Malis, Aspirant of Russian State Academy of Intellectual Property, Partner LLC Edinaya gorodskaya sluzhba «Pomoshch Dolshchikam» Zemlyanoy Val, 9, Moscow, 105064, Russia. E-mail: 2318039@bk.ru

CONCESSION OF RIGHTS OF CLAIM UNDER A CONTRACT OF EQUITY PARTICIPATION IN CONSTRUCTION: SHORT STORIES OF JUDICIAL PRACTICE

Abstract

Purpose The purpose of this article is to analyze the current judicial practice, as well as to identify what problems arise in the consideration of the courts of this category and what new positions were expressed by the judicial authorities.

Results The article analyzes both the existing judicial practice and the novelties that have appeared in recent years, identified the most significant positions of the courts, which in the future will set the direction of the practice of consideration

of cases, as well as resolved some controversial issues arising in the resolution of cases.

Value The number of contracts of equity participation in the construction is growing, unfortunately not all developers have time to pass the objects on time, which leads to the emergence of the buyer's right to receive a penalty, for the implementation of which the latter must apply to the court, understanding of how the practice will develop in these cases in the future, will help both ordinary citizens and lawyers professionally engaged in this issue.

Keywords: *equity participation agreement, assignment of rights of claim, change of persons in obligation, penalty, consumer rights, developers, court practice.*

Согласно действующему законодательству, участник долевого строительства имеет возможность уступить свои права или их часть иному лицу по договору цессии.

Уступка участником прав требования по договору долевого участия в строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Такая уступка возможна с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного аналогичного документа¹.

Договор уступки прав требования по договору долевого участия, в силу положений п. 2 ст. 389 ГК РФ, требует государственной регистрации, так как сам договор долевого участия также требует регистрации².

По общему правилу п. 2 ст. 382 ГК РФ для перехода к новому участнику прав не требуется согласия застройщика, если иное не предусмотрено договором³.

Как разъяснил Верховный Суд уступка требований по денежному обязательству, коим является уплата неустойки, 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 (п. 3 ст. 388 ГК РФ). Вместе с тем, если цедент и цессионарий, совершая уступку вопреки названному договорному запрету, действовали с намерением причинить вред должнику, такая уступка может быть признана недействительной (ст. 10 и 168 ГК РФ).

Стоит отметить, что условия о необходимости получать письменное согласие застройщика часто включаются в договоры долевого участия в строительстве, причем нередко за получение такого согласия договором предусмотрено внесение платы. Однако, данное условие видится не совсем законным, так как ущемляет права потребителей. Схожей позиции

¹ Часть 1,2 ст. 11 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

² Пункт 2 ст. 389 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

³ Пункт 2 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

придерживается и судебная практика. Зачастую дольщики, получив отказ от застройщика на совершении уступки, идут в суд, оспаривая условия договора долевого участия о запрете на уступку прав требования, суды удовлетворяют такие иски и признают такие условия недействительными¹.

Как указал Верховный Суд, допускается уступка прав требования уплаты неустойки за нарушение сроков исполнения обязательства как вместе с основным требованием, так и отдельно от него².

Как уже было сказано, законом предусмотрена возможность уступки какого-либо одного или нескольких прав, вытекающих из договора, а не всего объема, с сохранением при этом за уступающим обязанностей. Такие ситуации часто встречаются на практике, когда покупатели квартир уступают другим физическим или юридическим лицам право на взыскание неустойки за нарушение сроков передачи недвижимости и штрафа за неисполнение данного требования в добровольном порядке. При этом, договором можно предусмотреть взыскание неустойки в размере, определенном на момент соглашения, так и будущего требования, которое перейдет к цессионарию непосредственно после момента его возникновения³.

Ранее некоторыми юристами ставился вопрос о возможности уступки права на неустойку, в виду того, что ее размер точно определить невозможно, а вследствие этого, нельзя считать, что предмет договора согласован, а, следовательно, такой договор может быть признан незаключенным по требованию лица, обязанного уплатить неустойку. Данный вопрос однозначно решил Президиум ВАС в п. 16 Информационного письма от 30 октября 2007 г. № 120, дав следующие разъяснения, «уступка права, размер которого окончательно не определен, означает, что согласно ст. 384 ГК РФ соответствующее право переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права, а размер неустойки будет определен судом по иску нового кредитора»⁴.

Интересным представляется вопрос о возможности уступки требования уплаты потребительского штрафа юридическому лицу, в практике можно встретить множество таких примеров, и почти во всех застройщики приводят аргумент, что данный штраф связан с личностью потребителя и не может быть уступлен, что представляется неверным, так как право на штраф возникает после отказа добровольно удовлетворить требования потребителя, а уступка не изменяет сторону договора долевого участия, ей

¹ Постановление пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.12.14 №15АП-20591/2014. // http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/511ff4e0-1ffe-4ab4-a890-74e6d45590a9/7e408b48-0b5f-4213-85a5-05d6169ae65d/A53-17100-2014_20141204_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf (Дата обращения 23.04.19).

² Пункт 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 3, март.

³ Пункт 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 3, март.

⁴ Пункт 16 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2008. № 1, январь.

по-прежнему остается цедент.

Также отказываясь удовлетворять уступленные требования добровольно и, в последующем в суде застройщики руководствуются положениями о том, что договор уступки требует государственной регистрации, а при ее отсутствии влечет недействительность такого соглашения и не порождает у цессионария права предъявлять указанное требование.

Причем часто суды соглашались с указанными доводами, приводя в качестве доводов позицию Верховного Суда, выраженную в определениях от 21.03.2017г. по делу №308-КГ16-19521 и от 12.04.2018г. №305-ЭС17-17670¹ согласно которой, «договор, на основании которого производится уступка по сделке, требующей государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом²», отказывая во взыскании неустойки, если договор цессии не был зарегистрирован. Интересным в данном контексте представляется дело А40-21062/2017³, в котором Верховный Суд отошел от занимаемой ранее позиции и не принял указанные доводы ответчика, так как и цедент и цессионарий отправили ответчику претензию, при этом застройщик был уведомлен цедентом о состоявшейся уступке. Суд посчитал такое поведение застройщика недобросовестным и, имеющим цель уклониться от уплаты неустойки и штрафа, доказательств нарушения прав должника совершением уступки в суд не предоставлено, следовательно, суд не может отказать в иске цессионарию.

Передачу требования по уплате потребительского штрафа суд также признал правомерной и возможной, ввиду того, что к 214 Федеральному Закону⁴ субсидиарно применяется Закон «о защите прав потребителей⁵» и как неоднократно указывал Верховный Суд⁶, так как порядок

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21.03.2017 № 308-КГ16-19521. // <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-21032017-n-308-kg16-19521-po-delu-n-a32-301092015/> (Дата обращения 23.04.19).

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12.04.2018 №305-ЭС17-17670. // <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-12042018-n-305-es17-17670-po-delu-n-a41-593082016/> (Дата обращения 23.04.19).

² Пункт 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 3, март. (Дата обращения 23.04.19).

³ Определение Верховного Суда № 305-ЭС17-14583 от 28.05.2018. http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/fff9abac-40eb-4dad-a416-35613fd29d56/37a1853e-96dd-45ce-8bc2-de7b82aeedd/A40-21062-2017_20180528_Opredelenie.pdf. Решение Арбитражного Суда г. Москвы от 04.09.2018 по делу А40-21062/2017 // <http://kad.arbitr.ru/Card/fff9abac-40eb-4dad-a416-35613fd29d56> (Дата обращения 18.04.19).

⁴ Часть 9 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1), ст. 40.

⁵ Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 140.

⁶ Определение ВС № 14-В09-12; п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.04.2013); п. 8 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом

удовлетворения требований потребителей, вытекающих из договора долевого участия 214 ФЗ не установлен, данные отношения регулируются Законом «о защите прав потребителей». Однако, размер заявленной к взысканию неустойки был снижен судом примерно в 2 раза, учитывая заявление ответчика и правовой характер неустойки. При этом, Верховный Суд неоднократно указывал, что размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса РФ только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства¹.

В определении от 24.12.2018 по делу № А65-31593/2017² Верховный Суд поставил точку в еще одном неоднозначном вопросе, подтвердив правомерность включения в договор цессии условия об оплате в процентах от взысканной суммы неустойки. Ответчик же заявлял, что такое условие незаконно, с ним согласилась апелляция, поскольку оплата переуступленного права по основному договору поставлена в зависимость от результата рассмотрения спора в арбитражном суде, что фактически является гонораром успеха. С этой позицией не согласился Верховный Суд, указав, что цессионарий и цедент вправе договориться о цене в виде процента от взысканной по основному договору суммы, так как стороны договора не могли определить точный размер неустойки, которая будет взыскана судом, доводы ответчика о незаконности данного условия приняты не были³.

Анализ судебной практики по делам о взыскании неустойки с застройщиков при нарушении сроков передачи объекта строительства позволяет сделать вывод о том, что у судов общей юрисдикции и арбитражных судов различаются подходы к определению размера взыскиваемой неустойки, первые почти всегда снижают размер заявленной неустойки, ссылаясь на несоразмерность ее размера последствиям нарушения обязательства⁴, в то время как арбитражные суды иногда

Верховного Суда РФ 04.12.2013); п. 1.3 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017).

¹ Пункт 34 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 9, сентябрь. (Дата обращения 23.04.19).

Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 01.12.2015 № 18-КГ15-177. // URL: // https://www.vsr.fu/stor_pdf.php?id=1398312 (Дата обращения 23.04.19). п. 9 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017).

² Определение Верховного Суда от 24.12.2018 по делу № 306-ЭС18-16762. // http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/bf4209e0-5842-42a1-a4c8-d74382afbc77/65e34885-0896-48e7-ab71-f6b094666f15/A65-31593-2017_20181225_Opredelenie.pdf (Дата обращения 18.04.19).

³ Журнал «Юрист компании». 2019. № 2, февраль. Ст. 3.

⁴ Решение Тушинского районного суда г. Москвы по делу № 02-1963/2019 от 12.04.19. <https://www.mos-gorsud.ru/rs/tushinskij/services/cases/civil/details/3a4386ef-ed45-47d8-a9a1ba3805b3e276?participants=%D0%BC%D0%B5%D1%85%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2>. Дата обращения 18.04.2019. Решение Дорогомилоского районного суда г. Москвы от 25.09.2018 по делу № 02-2809/2018. <https://www.mos-gorsud.ru/rs/dorogomilovskij/services/cases/civil/details/9e76a731-7773-46ff-ba64-839c4fd9a4f3?participants=%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B1%D0%B5%D0%B3%D0%B0>

полностью удовлетворяют требования и взыскивают неустойку в полном объеме, не снижая ее размер¹, хотя постепенно тенденция на снижение размера неустойки переходит и на решения арбитражных судов².

Количество споров, связанных с взысканием неустойки за просрочку сдачи объекта долевого строительства, по-прежнему велико и вряд ли уменьшится в ближайшее время, существенную часть таких дел составляют споры, по которым права требования неустойки и уплаты потребительского штрафа уступлены по возмездному договору цессии. Судебная практика по данной категории дел становится все более единообразной, однородной и предсказуемой, за последнее время были решены такие важные и актуальные в судебной практике вопросы как: возможность уступить право требования потребительского штрафа в пользу юридического лица или индивидуального предпринимателя; подтверждена законность требований цессионария к должнику, возникшего по договору уступки, который не был зарегистрирован, при условии уведомления должника о состоявшейся уступке. В судебной практике продолжает сохраняться тенденция по учету прав и законных интересов сторон спора и как следствие, снижение размера неустойки, явно несоразмерного последствиям нарушения обязательства.

Список источников:

1. Журнал «Юрист компании». 2019. № 2, февраль. Ст. 3.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
3. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 140.
4. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; от

D0%B5%D0%B2. Дата обращения 18.04.2019. Решение Мещанского районного суда г. Москвы от 26.06.18. по делу № 02-5520/2018. <https://www.mosgorsud.ru/rs/meshchanskij/services/cases/civil/details/e2825bf4-9ad7-4406-b04b-f2660c03c56b?participants=%D0%A4%D0%A1%D0%9A+%D0%BB%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D1%80> (Дата обращения 23.04.19).

¹ Решение Арбитражного Суда г. Москвы от 03.04.2019 г. по делу № А40-285128/18-50-1740. // http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a6f24d46-8e35-4d33-a7ff-ddfe9f64f854/fd715c71-a63e-4ff7-9503-68c708f272db/A40-285128-2018_20190403_Reshenija_i_postanovlenija.pdf. Дата обращения 18.04.2019. Решение Арбитражного суда Московской области от 20.08.2018 по делу № А41-49975/18. // https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/1379c3bc-1542-4387-9f5c-b914af24bd1c/2ee56aef-c9b1-45ed-88b8-09376f74ab01/A41-49975-2018_20180820_Reshenija_i_postanovlenija.pdf. Дата обращения 23.04.19.

² Постановление 9 Арбитражного апелляционного суда по делу № А40-60448/18. // https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/5032509d-d1e5-45c2-856a-77d9f1a3563a/9e68ecdd-8cad-482d-b9c8-5154b88b5f25/A40-60448-2018_20181123_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf. Дата обращения 23.04.19.

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 28 января 2019 года по делу № А41-94404/18. // https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/65acc2b6-880c-4ec6-ad6f-b78d5da9901a/b71a5a1c-3358-47d7-b584-8e5b51f45fea/A41-94404-2018_20190128_Reshenija_i_postanovlenija.pdf. Дата обращения 23.04.19.

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 25 февраля 2019 года по делу № А40-285134/18-127-2287. https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/6c4ddf87-e3df-420e-ae76-948d0d09ec0a/3678295a-a3b8-49bf-a617-76dcbb988357/A40-285134-2018_20190225_Reshenija_i_postanovlenija.pdf. Дата обращения 23.04.19

30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

References:

Journal «Company Lawyer» [Zhurnal «Yurist kompanii»] 2019 № 2. P. 34.

The civil code of the Russian Federation (part one) [Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast pervaya)].

The law of the Russian Federation of 07.02.1992 № 2300-1 «About protection of the rights of consumers» [Zakon RF ot 07.02.1992 № 2300-1 «O zaschite prav potrebitel'ev»].

Federal law «On participation in the shared construction of apartment buildings and other real estate and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation» [Federalnyiy zakon «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmeneniy v nekotorye zakonodatelnyye aktyi Rossiyskoy Federatsii»].