



## Новоселам - штрафную

Верховный суд разъяснил, когда застройщик отвечает перед покупателями жилья рублем

Текст: Наталья Козлова

Важное для граждан решение принял Верховный суд, когда разобрал тяжбу одной семьи со строительными коммерсантами. Дело оказалось весьма любопытным. Некая строительная фирма в городе Саранске заключила с гражданами договор, по которому им должны были построить квартиру с полной отделкой. Именно такое, уже готовое целиком и полностью жилье значилось в договорах будущих новоселов и строительной фирмы.

Но фирма в Мордовии так плохо выполнила свои обязательства, что одна из семей с двумя детьми вынуждена была попросить коммерсантов уменьшить им цену за квадратный метр жилья. Строители делать этого не стали.

Тогда гражданам пришлось пойти в суд с иском к застройщикам и уже в суде просить существенную скидку на стоимость заранее оплаченной квартиры.

Суд посмотрел, что получила в итоге семья, и полностью с иском согласился, присудив истцам - семье с двумя детьми - солидную скидку. Но новоселы справедливо потребовали заплатить им еще и компенсацию за то, что строители добровольно не пошли им навстречу, а проблему пришлось решать в суде, потратив на это деньги и время.

Компенсацию суд рассчитал, что называется, по минимуму - десять тысяч рублей неустойки и по пять тысяч рублей на члена семьи морального вреда.

Но у истцов были совсем другие расчеты и по времени, за которое надо выплатить неустойку, и по сумме в рублях. Суд посчитал неустойку от невыполнения коммерсантами просьб клиентов в несколько месяцев. Зато семья посчитала, что срок, в течение которого коммерсанты на них не реагировали, - год. А по сумме истцы сослались на Закон "О защите прав потребителей". По их подсчетам неустойка - это один миллион рублей.

На этот раз районный суд Саранска гражданам в иске к фирме отказал, и с таким решением согласилась судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Мордовии. Несогласные новоселы обратились в Верховный суд РФ. Там дело перечитали и отменили все местные решения. Верховный суд заявил, что дело новоселов надо заново пересмотреть, и объяснил, как это сделать.

Отказывая гражданам, которые требовали взыскать с фирмы неустойку за год, местный суд исходил из следующего. Между сторонами спора, после того, как

решение райсуда - вернуть разницу - выполнено не было, сложились отношения, которые регулирует Гражданско-процессуальный кодекс и Закон "Об исполнительном производстве". А в этом случае у истцов нет права на требование неустойки за нежелание коммерсантов идти им навстречу по Закону "О защите прав потребителей". И вышестоящая инстанция с этим согласилась.

Но такие решения приняты в нарушении норм материального права, сказал Верховный суд и вот как это аргументировал. По закону неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств. В нашем случае - просрочки исполнения.

В статье 22 Закона "О защите прав потребителей" сказано дословно следующее: "требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, импортером и прочее) и тот оплачивает потребителю за каждый день просрочки один процент от стоимости товара".

Таким образом, подчеркивает Верховный суд, неустойка - это мера ответственности за неисполнение или плохое исполнение обязательств, направленная на восстановление нарушенного права. Между строительной фирмой и семьей, был заключен договор купли-продажи. Такие отношения регулируются Законом "О защите прав потребителей". Решение суда - уменьшить цену за квадратный метр - подлежало удовлетворению продавцом квартиры в десятидневный срок. Это сделано не было.

Нарушение срока уменьшения покупной цены - то есть возврата полученных по договору денег, влечет наступление ответственности по Закону "О защите прав потребителей". Ну а наличие вступивших в силу решений судов об уменьшении цены за квадратный метр и взыскание небольшой неустойки за неисполнение обязательств никак не освобождает продавцов ответственности за неисполнение решения суда после озвученной даты.

Верховный суд сказал, поскольку требования истцов о взыскании неустойки заявлены из-за нарушения коммерсантами сроков реагирования на претензию по Закону "О защите прав потребителей", то выводы местных судов, что на семью не распространяется защита прав потребителя, - неправильна.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6661 от 28 апреля 2015 г.

---

Просим обратить внимание на то, что в разных по времени подписания и региону распространения выпусках газеты текст статьи может несколько различаться. Для получения дословного текста публикации [воспользуйтесь платной подпиской](#) на получение точных полных текстов газетных публикаций