

Отчет

Дата создания: 03.05.2018 13:15:31

Автор: ifax-sleptsov

Количество документов: 1

Содержание

[1. ОБЗОР: еще одна госрегистрация в долевом строительстве ради правовой определенности](#)

РОССИЯ-ЗАСТРОЙЩИКИ-НЕУСТОЙКА-ОБЗОР

28.04.2018 20:56:39

MSK

ОБЗОР: еще одна госрегистрация в долевом строительстве ради правовой определенности

Москва. 28 апреля. ИНТЕРФАКС - Верховный суд (ВС) РФ опубликовал мотивированное определение по правовой проблеме, затрагивающей весьма конфликтную проблему - отношения застройщиков, срывающих сроки ввода жилья, дольщиков, страдающих от этого, и юристов, умеющих правильно взыскивать неустойку. В их взаимоотношениях теперь будет немного больше государства, так как договоры цессии надо будет регистрировать в Росреестре. Но правовая определенность укрепится и добросовестные участники оборота выиграют, отмечают эксперты.

НЕВЗЫСКАТЕЛЬНЫЕ ДОЛЬЩИКИ

Несоблюдение сроков сдачи жилья в проектах долевого строительства (ДДУ) стало хронической проблемой российской строительной отрасли. Согласно статистике Института развития строительной отрасли за III квартал 2017 года, которую приводит "Интерфакс-Недвижимость", доля жилья, сдающегося с просрочками от месяца до года, составляет порядка 60%, а 15,8% новостроек сдаются с переносом сроков ввода на год и более.

Это весьма болезненная для участников ДДУ ситуация, поэтому размер неустойки за срыв сроков выведен из сферы договорных отношений и закреплен законодательно. В базовом варианте она составляет 1/300 ставки рефинансирования ЦБ за день просрочки, а если дольщиком является частное лицо, то увеличивается вдвое. Кроме того, гражданин имеет право на взыскание с застройщика еще и штрафа по закону о защите прав потребителей, который составляет 50% от взысканной суммы.

Дольщики зачастую предпочитают не разбираться с проблемой взыскания самостоятельно, а уступают с дисконтом эти права фирмам и предпринимателям, которые специализируются на подобного рода спорах. Выгода дольщиков заключается в том, что они получают деньги немедленно и могут использовать их, чтобы, например, начать ремонт, объясняют участники рынка. "Стройюристы" же имеют возможность вести процесс против застройщиков в арбитражных судах, которые, как правило, взыскивают существенно более крупные суммы неустойки, чем суды общей юрисдикции.

Застройщикам очень не нравится эта практика. Национальное объединение застройщиков жилья (НОЗА) даже отправило главе Минстроя РФ Михаилу Меню письмо с предложением запретить на уровне закона уступку прав требования неустойки, вытекающей из договоров участия в ДДУ. По мнению НОЗА, это "потребительский терроризм".

СМЕНА ОРИЕНТИРОВ

До последнего времени судебная практика о взыскании с застройщиков неустойки в пользу цессионариев складывалась в их пользу и была вполне определенной, отмечают эксперты. В отношении штрафов по закону о защите прав потребителей разнообразия было больше, так как довольно распространен подход, согласно которому это требование неразрывно связано с личностью кредитора.

Ситуация изменилась, после того как в декабре 2017 года пленум ВС РФ выпустил постановления о перемене лиц в обязательствах (№ 54) и по ОСАГО (№ 58). Постановление №58 устанавливает, что "потребительский" штраф, взимаемый с автостраховщиков, предметом договора цессии быть не может, и многие задумались, не нужно ли применять этот подход по аналогии к отношениям дольщиков и застройщиков.

В свою очередь постановление № 54 (п.2) разъяснило, что правило о государственной регистрации договора распространяется и на уступку денежных требований по зарегистрированным договорам, напоминает старший юрист адвокатского бюро "Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры" Евгения Евдокимова.

С этого момента в повестку дня встал вопрос о необходимости государственной регистрации договоров, по которым дольщики уступают права денежных требований к застройщикам. В результате, согласно данным системы СКАН, в ожидании позиции ВС РФ по конкретному делу с такой фабулой было приостановлено как минимум 12 судебных процессов о взыскании неустойки и штрафов с застройщиков в пользу цессионариев, которые выкупили денежные требования дольщиков.

В ПОИСКАХ ЯСНОСТИ

Застройщики еще до выхода постановления № 54 пытались требовать от цессионариев дополнительных доказательств обоснованности их требований, речь заходила и о госрегистрации договоров уступки, отмечают эксперты. И в 2016 году ИП Алексей Косарев, который выкупил у дольщицы Людмилы Александровой претензии к ООО "Даверна", одной из компаний Максима Пономаренко, сына гендиректора АО "Мосводоканал" Александра Пономаренко, обратился с заявлением о регистрации договора уступки в Росреестр, а затем, столкнувшись с отказом, и в суды.

"Это было сделано ввиду риска отклонения требования о взыскании неустойки как раз по причине отсутствия регистрации", - говорит представитель истца Евгений Менделев, руководитель юридической практики "Стройка-Неустойка.РФ". Проиграв в трех инстанциях, А.Косарев подал кассационную жалобу в ВС РФ. "[Это] обращение преследовало цель получить окончательное мнение судебной системы по спорному вопросу", - говорит Е.Менделев.

ОЖИДАЕМОЕ ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ МНЕНИЕ

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ пришла к выводу, что договор уступки права требования на неустойку участником долевого строительства регистрации требует. Обосновано это заключение ссылками на ч. 2 ст. 389 Гражданского кодекса (ГК) РФ, по которой соглашение об уступке требования по сделке, нуждающейся в государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в том же самом порядке, и на упоминавшийся выше п. 2 постановления №54.

"То, что договор уступки по ДДУ подлежит государственной регистрации, пусть даже уступается не право на квартиру, а всего лишь право требования неустойки, прямо следует из статьи 389 ГК РФ", - говорит адвокат, старший юрист адвокатского бюро КИАП Илья Дедковский. По его словам, эта норма не ограничивает необходимость регистрации уступки только теми случаями, когда идет речь о недвижимом имуществе, а говорит об уступке любых прав по договору, подлежащему государственной регистрации.

"Вряд ли можно было ожидать иного решения ВС по этому делу", - соглашается Е.Евдокимова.

КОМУ ЭТО ВЫГОДНО?

Во время слушаний председательствующая судья Елена Борисова несколько раз обращалась к возможности множественных продаж прав требования к застройщикам. Эта тема нашла свое отражение в мотивированном определении. "Осуществление государственной регистрации договора уступки обеспечивает уведомление всех третьих лиц, что способно исключить неопределенность в правах участника долевого строительства, особенно при уступке не всех или не одному лицу принадлежащих ему прав", - говорится в документе.

"Речь может идти о защите застройщиков", - говорит Алена Кучер, партнер, глава практики недвижимости международной юридической фирмы Debevoise & Plimpton LLP. По ее словам, на это косвенно намекает позиция ВС РФ о том, что регистрация договора уступки обеспечивает уведомление всех третьих лиц об изменении прав дольщика. "При таком подходе осуществляется реализация принципа достоверности реестра, а также правовой определенности, так как третьи лица - и прежде всего, застройщик - будут точно осведомлены, кому передано право

на взыскание неустойки и в пользу кого такое обязательство должно исполняться застройщиком", - отмечает А.Кучер.

В этом вопросе определение имеет существенную практическую ценность, считает часть экспертов. "Хотя с теоретической точки зрения необходимость регистрации вызывает множество вопросов, оно все же должно препятствовать двойным продажам прав на неустойку и способствовать защите добросовестного цессионария", - отмечает Е.Евдокимова. По ее словам, если договор уступки не будет зарегистрирован, то он не будет действовать в отношении новых приобретателей права требования.

Е.Менделев считает, что такой проблемы нет. "В гражданском обороте присутствует значительное количество долговых обязательств, уступка которых не регистрируется, и это до настоящего времени не являлось сколь-либо значительной проблемой, препятствующей достаточной стабильности рынка", - говорит он.

В отношении правовой определенности для третьих лиц Е.Менделев скептичен. Он напоминает слова представителя Росреестра в ходе слушаний, что если даже суд примет решение о включении в ЕГРН сведений об уступке прав на неустойку, то законом не предусмотрено предоставление этой информации третьим лицам. "Таким образом, цель обеспечения публичности таких правоотношений при нынешнем правовом регулировании фактически оказывается недостижима, - делает вывод Е.Менделев. - Единственный положительный момент, который будет достигнут - определенность для судебной практики относительно необходимости регистрации".

УМОЛЧАНИЕ О ШТРАФЕ

Л.Александрова уступила А.Косареву права не только на неустойку, но и на "потребительский" штраф. Можно было рассчитывать, что в мотивированном определении судьи высказутся по обоим вопросам, по крайней мере во время слушаний судья Е.Борисова несколько раз спрашивала у представителей сторон, правомерна ли уступка еще не присужденного штрафа и как будут сконструированы иски в этой части, если ситуация с "Даверной" дойдет до суда.

"Для единообразия судебной практики позиция ВС по вопросу [о возможности уступки штрафа в подобной ситуации] была бы очень желательна", - говорит Е.Евдокимова. "Нижестоящие арбитражные суды ожидали этой позиции для возможности правильного разрешения находящихся у них на рассмотрении дел", - подтверждает Е.Менделев.

Но ясности в оба вопроса ВС не внес. В отношении возможности уступки неустойки суд высказался совершенно определенно. "В обзоре судебной практики ВС РФ № 3 от 25 ноября 2015 года указано, что если законом или договором не предусмотрено иное, право первоначального кредитора переходит к новому

кредитору в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода права, включая право на неустойку", - говорится в документе. Отдельная уступка неустойки тоже возможна - об этом говорится в упоминавшемся выше постановлении пленума ВС РФ № 54.

Тему же штрафа ВС обошел. "Возможность уступки права на взыскание такого штрафа, тем более до момента его присуждения, в принципе вызывает сомнения. Это некий публично-правовой элемент в отношениях с участием потребителя, - объясняет осторожность коллегии Е.Евдокимова.

Но не исключено, что в этом умолчании нет слова "нет". "Полагаем, что должна применяться схожая логика к уступке такого штрафа, так как он является подвидом неустойки", - говорит А.Кучер.

НОЗА на вопросы "Интерфакса" относительно определения ВС РФ по делу А.Косарева к моменту публикации материала не ответило.

Ис вч