

30.01.2017 20:46

Рубрика: Власть

<https://rg.ru/2017/01/30/vs-velel-vypolniat-usloviia-nezakonnyh-sdelok-po-stroiashchemusia-zhiliu.html>

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7186 (20)

## Квартира до востребования

### Верховный суд велел выполнять условия даже незаконных сделок по строящемуся жилью



В споре фирмы и покупателя жилья Верховный суд встал на сторону гражданина. Фото: Сергей Михеев/ РГ

Для того чтобы превратить гражданина в обманутого дольщика, у мошенников есть масса способов. В последнее время стал очень популярным вот такой: фирма подписывает с гражданином так называемый предварительный договор о том, что за его деньги построит ему жилье. Но, получив всю сумму, застройщик так и не подписывает с дольщиком основной договор и не возвращает ему деньги. Объясняя обманутому гражданину, что договора с ним нет, а предварительный договор без главного незаконен. Затем заметая следы, меняют название фирмы.

Пересмотрев один из споров о подобных махинациях, Верховный суд заявил - за незаконную сделку, если по ней человек заплатил, придется отвечать.

Итак, некий гражданин решил приобрести в строящемся доме жилье. Обратился к фирме, которая позиционировала себя застройщиком. Фирма подписала с гражданином предварительный договор купли-продажи.

В этом предварительном договоре было уточнено, какую именно квартиру в квадратных метрах и за сколько получит в итоге гражданин. А еще была названа точная дата передачи объекта. Деньги будущий новосел внес в полном объеме. И стал ждать. Сроки получения возжеленного жилья все сдвигались и сдвигались. Так прошло шесть лет. После очередного переноса срока отчаявшийся гражданин понял, что устал ждать. И пошел в суд., который встал на сторону гражданина, обязав фирму заплатить истцу солидную неустойку и штраф за невыполнение требований потребителя в добровольном порядке. Апелляция это решение отменила и приняла новое решение - в иске гражданину отказать.

Несостоявшийся новосел дошел до Верховного суда. Там в Судебной коллегии по гражданским делам его спор изучили. Одновременно в Верховный суд пришли и возражения от фирмы, подписавшей с истцом предварительный договор купли-продажи. Фирма сообщила, что бумаги подписывала с обманутым дольщиком другая организация.

У обоих - похожие названия. Правда, у той фирмы, которой платил деньги гражданин, в названии на одну букву больше. Так что они с той фирмой, у которой на букву больше, - разные юридические лица.

Вот что увидела в материалах дела Верховный суд.

Верховный суд заявил - за незаконную сделку, если по ней человек выплатил деньги, все равно придется отвечать

Истец свои обязательства выполнил. Районный суд решил дело в его пользу. Апелляция это решение отменила. Она сослалась на 429-ю и 445-ю статьи Гражданского кодекса. Это означает следующее - подписанный предварительный договор всего лишь обязывает стороны заключить в будущем основной договор, и не более того. Предварительный же договор не предусматривает обязанность ответчика передавать истцу имущество. А еще апелляция заявила, что в деле нет доказательств, что фирме, с которой гражданин подписал бумаги, выделяли землю. Да и разрешения на строительство жилья у фирмы нет. И вообще, фирма, которой гражданин отдал деньги, не застройщик. Вот с этими доводами городского суда Верховный суд категорически не согласился. И заявил следующее: есть Закон о долевом строительстве (N 214 от 30 декабря 2004 года). Он регулирует отношения, связанные с привлечением денег граждан и юрлиц в долевое строительство. Тот же закон устанавливает гарантии защиты прав участников долевого строительства. В 4-й статье этого закона сказано, что одна сторона договора обязуется построить дом и после ввода объекта в эксплуатацию передать его участнику этого долевого строительства. Другая сторона по тому же договору обязуется заплатить деньги и принять готовый объект.

Верховный суд подчеркнул - в этой же статье закона о долевом строительстве сказано, что сделка по привлечению денег граждан для строительства, совершенная с нарушением законодательства, может быть признана судом недействительной, но только по иску самого гражданина, совершившего такую сделку. Из этих норм Судебная коллегия ВС делает вывод - сделка, совершенная юридическим лицом для привлечения денег гражданина в долевое строительство, даже совершенная с нарушением закона, является действительной и подлежащей исполнению до тех пор, пока ее не оспорит гражданин.

Судя по договору, и несмотря на то, что он назван предварительным, стороны все согласовали. И деньги человек внес. Так что решение райсуда в пользу дольщика было правильным. Да, фирма не заключила с гражданином основного договора, но это нарушение "не освобождает лицо, привлекающее денежные средства от обязательств, поскольку такая сделка не оспорена гражданином". Фирма обязана передать в срок объект долевого строительства. А в случае нарушения срока передачи застройщик платит пеню за каждый день просрочки. Верховный суд ответил апелляции, которая заявила, что у фирмы, взявшей деньги, не было ни земли и разрешения строить многоквартирный дом. Все это, по мнению ВС, может свидетельствовать о нарушениях ответчиком закона, но это не основания для освобождения фирмы от обязательств. Отсутствие вины в неисполненном договоре по закону о защите прав потребителя и по Гражданскому кодексу возможно лишь тогда, когда сама фирма в суде докажет, что не выполнила условия по "обстоятельствам непреодолимой силы". Чего в данном случае не было. Дело будет пересмотрено.