

ЗЕВАКИН Юрий Анатольевич,
Аспирант кафедры
гражданско-правовых дисциплин
Московского финансово-юридического
университета (МФЮА),
e-mail: tat33401@yandex.ru

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА В ОТНОШЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ДОЛЕВЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Аннотация. Предметом исследования является гражданско-правовая ответственность застройщика. Цель работы состоит в выяснении правовой природы гражданской ответственности застройщика в отношениях, связанных с долевым строительством. Задачи исследования: 1) изучение понятия гражданско-правовой ответственности застройщика; 2) выявление характерных черт и признаков гражданско-правовой ответственности; 3) разработка принципов гражданско-правовой ответственности застройщика в долевым строительстве. В работе использовался системный метод, с помощью которого было изучено законодательство о долевым строительстве; метод синтеза позволил рассмотреть ответственность в гражданском праве как целостное явление; с помощью метода анализа были выявлены принципы гражданско-правовой ответственности застройщика. В результате исследования было сформулировано определение гражданско-правовой ответственности застройщика в сфере долевого строительства. Предложено включить в состав имущественного ущерба участника долевого строительства «абстрактные убытки». Помимо этого автор приходит к выводу о необходимости ограничения снижения судами, взыскиваемой неустойки, а также о целесообразности четкого определения размера морального вреда. Представленные в работе рекомендации, помогут развитию законодательства о долевым строительстве, совершенствованию принципов гражданско-правовой ответственности застройщика и улучшению правовой защиты участников долевого строительства.

Ключевые слова: гражданско-правовая ответственность, застройщик, участник долевого строительства, договор долевого участия, меры гражданско-правовой ответственности, неустойка, моральный вред, возмещение убытков.

ZEVAKIN Yuri Anatolyevich,
Postgraduate student of the department of
civil law disciplines
of the Moscow Financial and Law University (MFUA)

LEGAL NATURE OF CIVIL LIABILITY OF THE DEVELOPER IN RELATIONS RELATED TO SHARED CONSTRUCTION

Annotation. The subject of the study is the civil liability of the developer. The purpose of the work is to clarify the legal nature of the civil liability of the developer in relations related to shared construction. Objectives of the study: 1) study of the concept of civil liability of the developer; 2) identification of characteristic features and signs of civil liability; 3) development of principles of civil liability of the developer in shared construction. The work used a systemic method, with the help of which the legislation on shared construction was studied; the synthesis method allowed us to consider liability in civil law as a holistic phenomenon; with the help of the analysis method, the principles of civil liability of the developer were identified. As a result of the study, a definition of the civil liability of the developer in the field of shared construction was formulated. It was proposed to include «abstract losses» in the composition of the property damage of the participant in shared construction. In addition, the author comes to the conclusion about the need to limit the reduction of the penalty collected by the courts, as well as the advisability of a clear definition of the amount of moral damage.

The recommendations presented in the work will help develop the legislation on shared construction, improve the principles of civil liability of the developer and improve the legal protection of participants in shared construction.

Key words: *civil liability, developer, participant in shared construction, shared participation agreement, civil liability measures, penalty, moral damage, compensation for losses.*

Введение. Нередко участники долевого строительства сталкиваются с неисполнением либо ненадлежащим исполнением со стороны застройщиков условий договора. Такие нарушения могут выражаться как в затягивании сроков строительства многоквартирного дома, так и в отдельных недостатках качества объекта долевого строительства. Учитывая, что долевое строительство относится к частно-правовой сфере общественных отношений, пострадавшее лицо вынуждено претерпевать неблагоприятные имущественные последствия незаконных действий застройщика. Поэтому за нарушение обязательств в сфере долевого строительства следует гражданско-правовая ответственность. Гражданское законодательство основывается на равенстве участников отношений, предоставляя слабой стороне дополнительные гарантии в виде увеличения ее правовых возможностей [1, с. 63]. Такой слабой стороной является гражданин, вкладывающий свои денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [2, с. 167].

Гражданское законодательство не содержит определения понятию гражданско-правовой ответственности. Глава 25 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) охватывает только нормы об ответственности за нарушения обязательств, которые можно применить к договорному праву. Однако гражданско-правовая ответственность представляется как более объемное понятие, потому как регулирует помимо обязательственных отношений, еще и правоотношения, возникающие из причинения вреда. Видится необходимым выработку всеобъемлющего определения гражданско-правовой ответственности.

Понятие гражданско-правовой ответственности. Учеными-правоведами высказывались различные подходы к определению гражданско-правовой ответственности. О. С. Иоффе рассматривал гражданскую ответственность как отрицательные имущественные последствия для правонарушителя, которые выражены в лишении гражданских прав, и в возложении на него новых или дополнительных обязанностей. Ответственность в понимании О. С. Иоффе не может ограничиваться последствиями, возникающими в нормальной правовой обстановке. В договорной области такая ответственность должна проявлять

себя не в принудительном исполнении обязательства, которое итак должно было быть исполнено, а в возмещении убытков и в уплате неустойки неисправным должником [3, с. 480]. Поэтому гражданская ответственность рассматривалась О. С. Иоффе не в принуждении исполнить что либо, а в правовых последствиях для нарушителя.

М. М. Агарков в обязательственных правоотношениях не различал такие явления как «долг» и «ответственность по обязательству» и сводил их к понятию обязанности должника. Если же должник не исполняет свою обязанность, то у кредитора появляется возможность осуществить свое право помимо и против воли другого лица, и либо добиться исполнения обязательства в первоначальном виде, либо применить к должнику неблагоприятные имущественные последствия, посредством взыскания убытков [4, с. 44].

По мнению В. П. Грибанова гражданско-правовая ответственность выражается в применении к нарушителю гражданских прав таких неблагоприятных имущественных последствий, которые непосредственно связаны с использованием санкций [5, с. 312].

Характерные черты гражданско-правовой ответственности. Для того чтобы лучше понять правовую природу гражданско-правовой ответственности, нужно подробнее остановиться на ее характерных чертах. Прежде всего, гражданско-правовая ответственность представляет собой вид юридической ответственности. Сущность юридической ответственности состоит в угрозе наступления неблагоприятных имущественных или неимущественных последствий за нарушение норм права, и предусмотренных законом, или договором обязанностей [6, с. 135]. Поэтому гражданско-правовая ответственность наряду с уголовной и административной, призвана защищать право от посягательств нарушителей. При этом гражданско-правовая ответственность носит исключительно имущественный характер в отличие от уголовной ответственности, где может быть предусмотрено лишение свободы на определенный срок, и административной, предусматривающей в отношении отдельных правонарушений, административный арест.

Гражданско-правовая ответственность призвана восстанавливать нормальное течение гражданских правоотношений, их возврат в первоначальное состояние.

чальное положение, существовавшее до нарушения права. Такой возврат возможен с помощью двух вариантов:

1) посредством принятия судебного акта, который возлагает на правонарушителя обязанность выполнить какое-либо действие или передать имущество, выплатить денежную сумму;

2) в результате добровольных действий нарушителя, когда он в соответствии с договором несет те или иные неблагоприятные имущественные последствия. Например, когда застройщик берет на себя обязательство устранить недостатки объекта долевого строительства. Как мы видим, договор играет существенную роль в урегулировании спорных моментов между его сторонами.

Принцип обеспечения восстановления гражданских прав обуславливает компенсационный характер гражданско-правовой ответственности. В договорном праве возмещению подлежат убытки, причиненные недобросовестным поведением контрагента. Здесь важно отметить, что принуждение к исполнению обязательства в натуре не является мерой гражданско-правовой ответственности, потому как правонарушитель исполняет обязательство в пределах, установленных договором. В свою очередь то, что возлагается на лицо дополнительно сверх размера обязательства, является мерой гражданско-правовой ответственности.

Гражданско-правовая ответственность в сущности своей направлена на пресечение нарушения права, недопущения дальнейшего ущерба правам и законным интересам пострадавшего лица. Сначала должен быть установлен факт недобросовестного поведения обязанного лица, а уже за ним следуют меры гражданско-правовой ответственности. Можно сделать вывод, что меры гражданско-правовой ответственности имеют своей целью не охрану, а защиту прав и законных интересов участников гражданского оборота. Лишь за нарушение диспозиции следует применение санкции, предусмотренной правовой нормой, но никак не наоборот.

Любая юридическая ответственность неразрывно связана с государством. Она выражается в применении к провинившемуся лицу государственного принуждения в виде реализации санкции, предусмотренной правовой нормой [7, с. 329]. Нельзя согласиться с мнением некоторых авторов, которые исключают государство из правоотношений по назначению гражданско-правовой ответственности, ограничивая круг участников нарушителем и лицом, чьи права были нарушены [8, с. 37]. Такое утверждение было бы справедливо, если бы провинившаяся сторона добро-

вольно несли неблагоприятные последствия своего поведения. Однако чаще всего пострадавшему лицу приходится обращаться за защитой своего права в компетентные органы.

Интересно, что в науке не сложилось единого взгляда на юридическую ответственность как на правоотношение. Н. В. Витрук рассматривал юридическую ответственность в качестве «конкретного, индивидуально-определенного отношения ответственности», участниками которого выступают правонарушитель, потерпевший и компетентные органы государственной власти [9, с. 41]. С. Н. Братусь напротив подчеркивал, что ответственность – не правоотношение, а атрибут, свойство обязанности, одна из ее стадий, когда обязанность должника исполняется не добровольно, а под государственным принуждением. Ведь нового правоотношения при реализации ответственности не возникает, при этом исполняется прежнее правоотношение, состоящее из уже существовавшей обязанности, либо вновь появившейся в результате правонарушения [10, с. 102-103].

Необходимо учитывать, что гражданско-правовая ответственность носит имущественный характер, соответственно она должна быть направлена не на личность, а на имущество потерпевшего. Меры гражданско-правовой ответственности призваны компенсировать пострадавшему лицу имущественные потери, соответственно они не преследуют своей основной целью наказание, привлеченного к ответственности лица. Применение же неблагоприятных последствий к личности правонарушителя не способно вернуть имущественную сферу потерпевшего в первоначальное положение [11, с. 134].

Обстоятельства, с которыми право связывает наступление гражданской ответственности, являются ее основаниями. Е. А. Крашенинников исходит из того, что основание гражданско-правовой ответственности должно соединять в себе следующие элементы:

1) охранительную норму права, которая указывает на правонарушение, и возникающие в связи с этим права и обязанности;

2) гражданскую правоспособность нарушителя, благодаря которой лицо может отвечать по своим обязательствам;

3) гражданское правонарушение, которое представляет собой виновное неисполнение или ненадлежащее исполнение гражданской обязанности [12, с. 6-7].

В договорных отношениях к правонарушению относится любое нарушение обязательства. Однако здесь не следует путать неполученный экономический эффект от заключенного договора,

и нарушение условий обязательства. К примеру, когда участник долевого строительства заключает договор в целях дальнейшей перепродажи жилой или нежилой площади, а цена на недвижимость в определенном городе или районе падает, то застройщик не может нести какую-либо ответственность, так как условия, изложенные в договоре, были с его стороны исполнены.

Гражданско-правовая ответственность выполняет две основные функции, возложенные на нее правом: 1) компенсационную и 2) карательную или штрафную. Причиненный ущерб, подлежит эквивалентному возмещению в пределах перенесения пострадавшим неблагоприятных последствий. Гражданско-правовая ответственность не может иметь своей целью неосновательное обогащение стороны договора. В тоже время карательная функция, призвана стимулировать лицо к исполнению взятого на себя обязательства, создавая угрозу увеличения размера взыскания при игнорировании законных требований пострадавшего лица. Штраф по своей правовой природе не только направлен на справедливое возмездие, но и служит главным образом превенции, т.е. призван препятствовать нарушению права [13, с. 206].

Гражданско-правовая ответственность бывает основана либо на договоре, либо на причинении вреда (деликте). Договорная ответственность возникает в связи с нарушением относительных прав и обязанностей, прописанных в соглашении сторон. В тоже время деликтная ответственность, связана с нарушением абсолютных прав, и выражается в причинении имущественного или неимущественного вреда пострадавшему лицу.

Гражданско-правовая ответственность реализуется посредством, предусмотренных законодательством мер. В гражданском праве мерами ответственности выступают, установленные законом санкции, которые носят имущественный характер, обеспечиваются силой государственного принуждения, имеют своей целью возмещение потерь в имущественной сфере потерпевшего, и влекут за собой неблагоприятные имущественные последствия для правонарушителя [14, с. 577]. В долевом строительстве к таким мерам относятся: возмещение убытков, неустойка, взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами, штраф и взыскание морального вреда.

Таким образом, рассмотренные ключевые характеристики, помогают понять сущность и предназначение гражданско-правовой ответственности, а также сформировать о ней общее представление.

Принципы гражданско-правовой ответственности застройщика. Исходя из анализа законодательства о долевом строительстве, становится возможным выделить принципы гражданско-правовой ответственности застройщика:

1) принцип полного возмещения, понесенных участником долевого строительства убытков. Согласно ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214) сторона, нарушившая свои обязательства по договору долевого участия, обязана возместить причиненные убытки в полном объеме. Как указал Верховный Суд РФ в своем Определении от 22 сентября 2020 г. по делу № 305-ЭС20-4649 с застройщика подлежат взысканию не только прямые, но и «абстрактные» убытки, в виде разницы между ценой, указанной в договоре, и стоимостью аналогичного объекта недвижимости на рынке;

2) наступление ответственности независимо от вины. Именно виновные действия субъекта приводят к неблагоприятным последствиям. ГК РФ в п. 1 ст. 401 прямо указывает, что за ненадлежащее исполнение обязательства, лицо несет ответственность при наличии вины. Если в уголовном праве подозреваемый не обязан доказывать свою невиновность, то в гражданском праве существует презумпция виновности нарушителя (п. 2 ст. 401 ГК РФ). В договорных же отношениях достаточно самого факта нарушения обязательств. Поэтому правонарушитель обязан самостоятельно доказывать отсутствие вины. Однако лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, несет ответственность в любом случае, если не докажет, наличие обстоятельств непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ);

3) принцип дополнительной ответственности застройщика перед гражданами-участниками долевого строительства. Данный принцип проявил себя в ч. 2 ст. 6 и ч. 1 ст. 9 ФЗ № 214, согласно которым неустойка и проценты за пользование чужими денежными средствами выплачиваются застройщиком гражданину в двойном размере. Однако суд по своему усмотрению может снизить размер взыскиваемой неустойки [15, с. 85]. Другой мерой дополнительной ответственности застройщика перед гражданином является компенсация морального вреда. В соответствии с ч. 2 ст. 10 ФЗ № 214 размер морального вреда не зависит от взыскиваемых убытков. Отсутствие взаимосвязи между моральным вредом и убытками, приводит к произвольному начислению судом размера морального вреда. В итоге принцип дополнительной ответственности застройщика в отношении

граждан на практике работает далеко не всегда, что негативно сказывается на защите слабой стороны договора;

4) принцип недопустимости условий договора долевого участия об уменьшении либо отмене ответственности застройщика. Так как договор долевого участия относится к потребительским договорам, в подтверждение можно привести п. 1 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», который говорит о ничтожности недопустимых условий договора, ущемляющих права потребителя. В п. 2 ст. 16 указано, что к ним относятся, в том числе все условия договора, исключающие или ограничивающие, ответственность продавца за неисполнение либо ненадлежащее исполнение, взятых на себя обязательств по незаконным основаниям. В случае включения подобных условий в договор, участник долевого строительства вправе оспорить их в судебном порядке, и потребовать применение к застройщику мер ответственности;

5) освобождение застройщика от ответственности при наличии вины участника долевого строительства. Так, застройщик не может отвечать за качество объекта долевого строительства, если вред был нанесен вследствие действий участника долевого строительства. Например, в результате нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, некачественного ремонта, либо нарушения инструкции по эксплуатации переданного объекта (ч. 7 ст. 7 ФЗ № 214).

Заключение. Исходя из приведенных выше характерных черт и признаков, становится возможным сформулировать определение гражданско-правовой ответственности застройщика, которая представляет собой неблагоприятные последствия имущественного характера, направленные на восстановление нарушенных прав, компенсацию понесенных потерь, и пресечение дальнейших правонарушений.

Учитывая правовые проблемы, с которыми сталкиваются участники долевого строительства, требуется совершенствование законодательства о долевом строительстве по следующим направлениям: 1) внести в ФЗ № 214 положение об «абстрактных» убытках, так как именно в сфере приобретения недвижимого имущества, такие убытки имеют существенное значение; 2) ограничить применение судами ст. 333 ГК РФ о снижении неустойки, потому как значительное снижение судами взыскиваемой неустойки напрямую противоречит законодательству о долевом строительстве; 3) для того чтобы суд при определении размера морального вреда руководствовался не собственными убеждениями, а опирался на действующее законодательство, требуется указать в ч. 2

ст. 10 ФЗ № 214 конкретный размер морального вреда, в процентном соотношении от взыскиваемого ущерба. Представляется, что данные меры благоприятно скажутся на защите прав слабой стороны договора – участника долевого строительства.

Список литературы:

- [1] Вавилин Е.В., Волос А.А. Системность принципов и их действие в гражданском праве России и Китая // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 39. С. 53-73.
- [2] Зевакин Ю. А, Гражданин как слабая сторона договора долевого участия // сборник статей X Всероссийской научно-практической конференции Молодая наука. 2023. Т. 2. С. 162-168.
- [3] Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» М.: Статут, 2009. 782 с.
- [4] Агарков М. М. Обязательства по советскому гражданскому праву. – М.: Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940. – 192 с.
- [5] Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. – М.: Статут, 2000. – 411 с.
- [6] Гутников О. В. Гражданско-правовая ответственность в отношениях, связанных с управлением юридическими лицами: дисс. ... док. юрид. наук. М., 2018. 599 с.
- [7] Радько Т. Н, Теория государства и права: учебник для бакалавров. – М.: Проспект, 2021. – 496 с.
- [8] Курбатова Г. В., Курбатов Г. М. Юридическая характеристика гражданско-правовой ответственности // Вопросы современной науки и практики. 2020. № 2. С. 36-39.
- [9] Витрук Н. В. Общая теория юридической ответственности: монография. – М.: РАП, 2008. – 324 с.
- [10] Братусь С. Н. Юридическая ответственность и законность. – М.: Юридическая литература, 1976. – 215 с.
- [11] Вятчин В. А. Понятие и отличительные особенности гражданско-правовой ответственности // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2012. №. 3. С. 132-140.
- [12] Крашенинников Е. А. Понятие гражданско-правовой ответственности // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2012. № 5. С. 6-11.
- [13] Коциоль Х. Традиционный подход к превенции в деликтном праве // Вестник гражданского права. 2014. № 5. Том 14. С. 196-232.
- [14] Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. – М.: Статут, 2023. – 624 с.

[15] Горбунова Е. Н. Взыскание неустойки как способ защиты гражданских прав участника долевого строительства // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2012. № 1. С. 84-86.

Spisok literatury:

[1] Vavilin E.V., Volos A.A. Sistemnost' principov i ih dejstvie v grazhdanskom prave Rossii i Kitaja // Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki. 2018. № 39. С. 53-73.

[2] Zevakin Ju. A, Grazhdanin kak slabaja strana dogovora dolevogo uchastija // sbornik statej H Vserossijskoj nauchno-prakticheskoj konferencii Molodaja nauka. 2023. T. 2. S. 162-168.

[3] Ioffe O S. Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu: Iz istorii civilisticheskoy mysli. Grazhdanskoe pravootnoshenie. Kritika teorii «hozjajstvennogo prava» M.: Statut, 2009. 782 s.

[4] Agarkov M. M. Objazatel'stva po sovetскому grazhdanskomu pravu. – M.: Juridicheskoe izdatel'stvo NKJu SSSR, 1940. – 192 s.

[5] Gribanov V. P. Osushhestvlenie i zashhita grazhdanskih prav. – M.: Statut, 2000. – 411 s.

[6] Gutnikov O. V. Grazhdansko-pravovaja otvetstvennost' v otnoshenijah, svjazzannyh s upravleniem juridicheskimi licami: diss. ... dok. jurid. nauk. M., 2018. 599 s.

[7] Rad'ko T. N, Teorija gosudarstva i prava: uchebnik dlja bakalavrov. – M.: Prospekt, 2021. – 496 s.

[8] Kurbatova G. V., Kurbatov G. M. Juridicheskaja harakteristika grazhdansko-pravovoj otvetstvennosti // Voprosy sovremennoj nauki i praktiki. 2020. № 2. S. 36-39.

[9] Vitruk N. V. Obshhaja teorija juridicheskoy otvetstvennosti: monografija. – M.: RAP, 2008. – 324 s.

[10] Bratus' S. N. Juridicheskaja otvetstvennost' i zakonost'. – M.: Juridicheskaja literatura, 1976. – 215 s.

[11] Vjatchin V. A. Ponjatie i otlichitel'nye osobennosti grazhdansko-pravovoj otvetstvennosti // Vestnik Saratovskoj gosudarstvennoj juridicheskoy akademii. 2012. №. 3. S. 132-140.

[12] Krashenninnikov E. A. Ponjatie grazhdansko-pravovoj otvetstvennosti // Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossijskoj Federacii, 2012. № 5. S. 6-11.

[13] Kociol' H. Tradicionnyj podhod k prevencii v deliktnom prave // Vestnik grazhdanskogo prava. 2014. № 5. Tom 14. S. 196-232.

[14] Grazhdanskoe pravo: uchebnik: v 4 t. T. 1: Obshhaja chast' / otv. red. E. A. Suhanov. – M.: Statut, 2023. – 624 s.

[15] Gorbunova E. N. Vzyskanie neustojki kak sposob zashhity grazhdanskih prav uchastnika dolevogo stroitel'stva // Probely v rossijskom zakonodatel'stve. Juridicheskij zhurnal. 2012. № 1. S. 84-86.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.