Правовые основания потребительского терроризма в отношении застройщиков

Юлия Сорокина

партнер Международной юридической группы KDS Legal

KDS LEGAL

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ТЕРРОРИЗМ – ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Под потребительским терроризмом / экстремизмом обычно понимается недобросовестное манипулирование нормами закона со стороны потребителя, основная цель которого – не защита своих прав, а получение материальной выгоды/дохода.

С законодательной точки зрения такие действия относятся к злоупотреблению правом.

Согласно **абзацу 1 пункта 1 статьи 10 ГК РФ:** «Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом)».

ИСТОКИ

- 1992 год, США, Стелла Либек
- Ожог третьей степени горячим кофе в одном из ресторанов сети McDonald’s
- Судебный иск на сумму более **$2 млн**
- В итоге суд уменьшил сумму исковых требований до **$640 000**

Премия Стеллы за самый нелепый иск (США)

- 2006 год, иск к Майклу Джордану и Nike
- А.Р. Хеккард, будучи на 3 дюйма ниже, на 25 фунтов легче, на 8 лет старше баскетболиста, говорил, что его **часто путают с Джорданом и потребовал «компенсацию за сходство»**
- Совокупная сумма исковых требований к 2-м ответчикам составила **$832 млн.»**
- Отказался от иска после того, как юристы Nike пригрозили ему ответным иском.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ТЕРРОРИЗМ В РОССИИ

Возникновение потребительского терроризма в России связывают с принятием Закона от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»

В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства **исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности**, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим федеральным законом.

ПРЕФЕРЕНЦИИ, ЗАКОН № 214-ФЗ

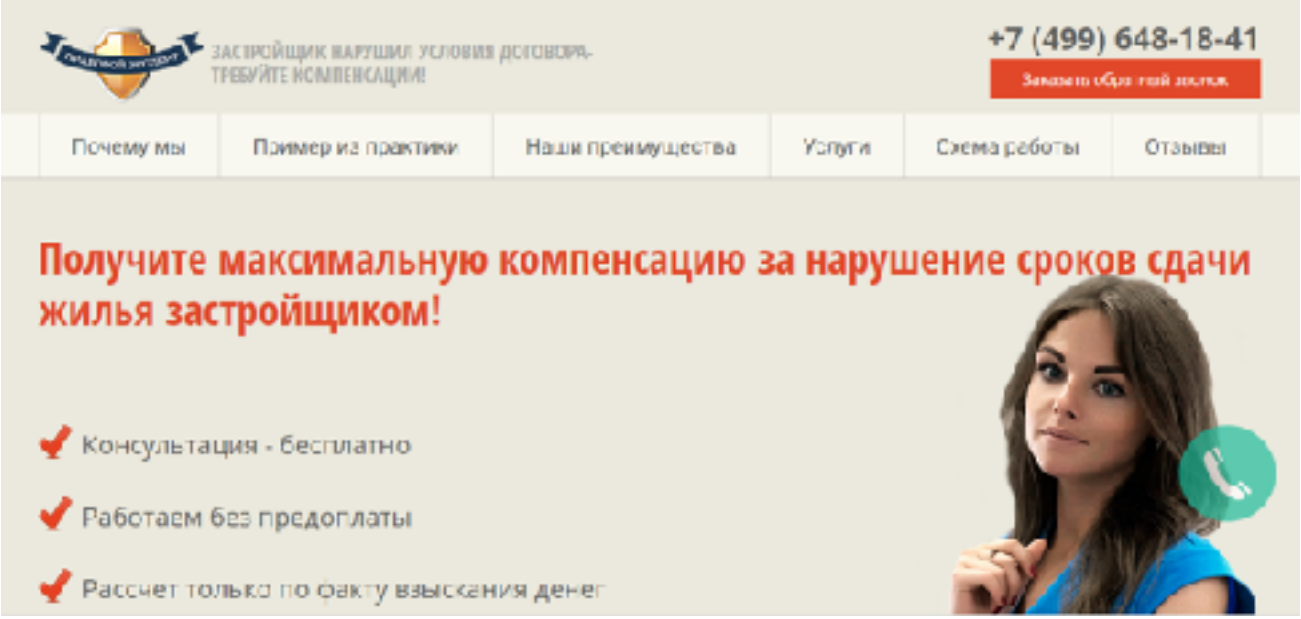
- Пени за нарушение срока передачи объекта долевого строительства (1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки, в двойном размере)
- Пени за нарушение срока устранения недостатков (1% стоимости расходов на устранение недостатков/цены квартиры)
- Односторонний отказ от исполнения договора
- Расторжение договора в судебном порядке
- При расторжении застройщик обязан возвратить денежные средства + % (1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, в двойном размере)
- Возмещение убытков в полном объеме сверх неустойки

ПРЕФЕРЕНЦИИ, ЗАКОН № 2300-1

- Альтернативная подсудность
- Освобождение от уплаты гос. пошлины в пределах суммы требований до 1 млн руб.
- Взыскание компенсации морального вреда
- Взыскание штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя (50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя)
- Досудебный порядок урегулирования споров не предусмотрен

ПРИЧИНЫ РАСПРОСТРАНЕНИЯ

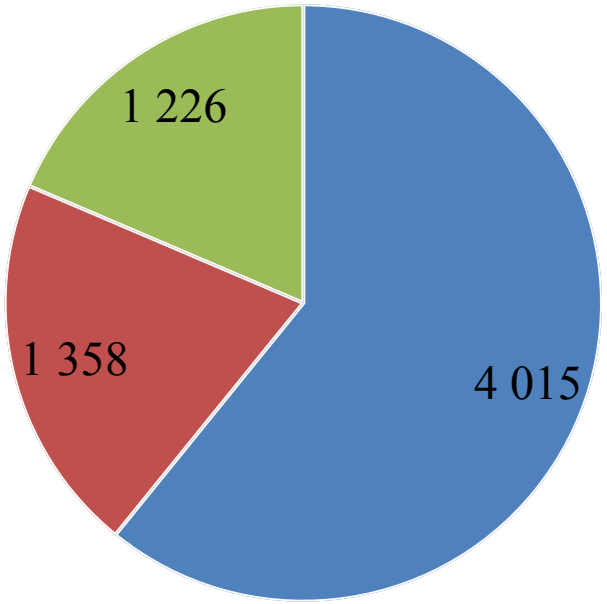
- Закон «О защите прав потребителей» — один из самых строгих в мире
- Нет наказания за злоупотребление законом со стороны потребителей
- **Появление «посредников», готовых научить потребителя, как отстаивать свои права**



СТАТИСТИКА СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА ВС РФ

Сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 1 полугодие 2017 года

По спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, поступило 13 195 дел

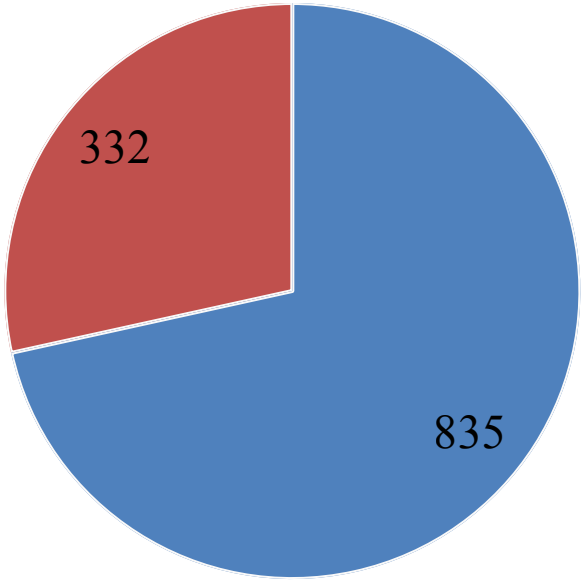


- Размер заявленных исковых требований до 500 тыс. руб.
- Размер заявленных исковых требований от 500 тыс. до 1 млн руб.
- Размер заявленных исковых требований свыше 1 млн руб.

СТАТИСТИКА СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА ВС РФ

Сведения о деятельности федеральных арбитражных судов за 1 полугодие 2017 года

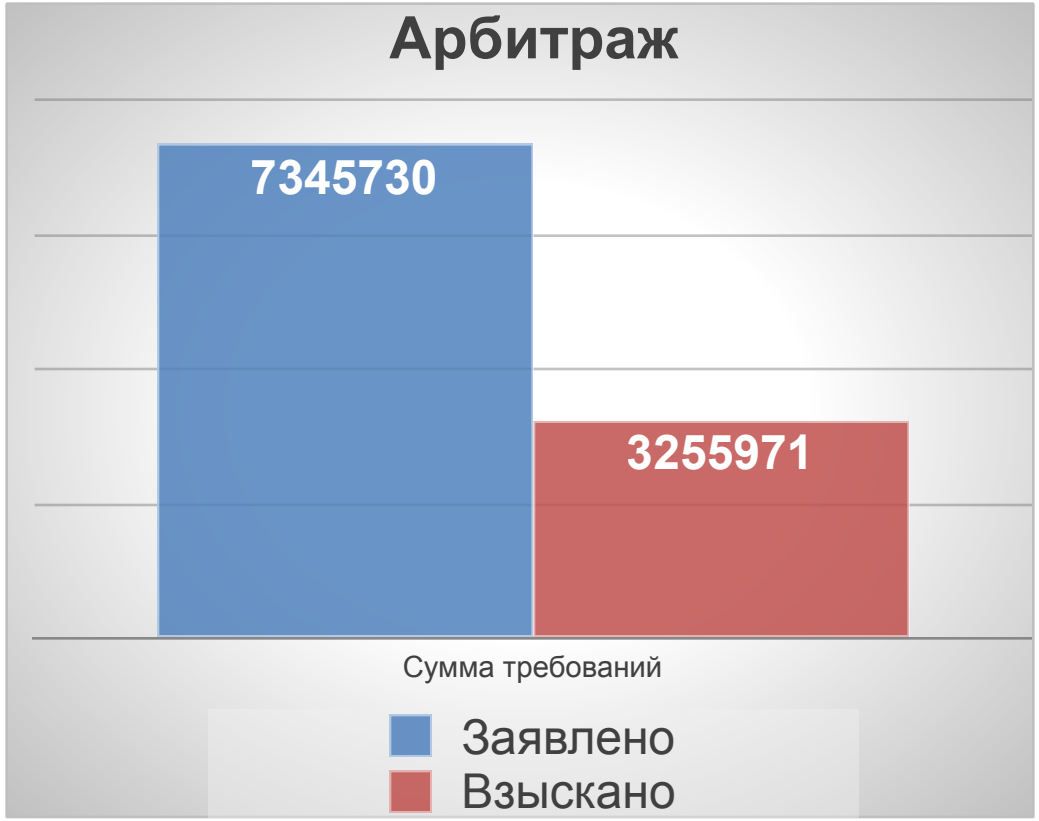
По спорам о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам участия в долевом строительстве рассмотрено 1 167



- Количество дел, по которым удовлетворены требования
- Дела, по которым не удовлетворены требования

СТАТИСТИКА
СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА ВС РФ

СТАТИСТИКА
СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА ВС РФ



ОСНОВНЫЕ ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЯ

- заявление необоснованных сумм ко взысканию
- необоснованные претензии к качеству
- затягивание приемки объекта долевого строительства
- разделение всего срока просрочки застройщика на несколько периодов и взыскании неустойки, морального вреда, штрафа и судебных расходов за каждый период просрочки
- затягивание сроков рассмотрения претензии и исковых требований в целях увеличения размера неустойки
- несоответствие «потребителя-террориста» правовому статусу «потребителя»
- необоснованный односторонний отказ от исполнения ДДУ
- жалобы в контролирующие и иные органы

КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ТЕРРОРИЗМА?

На этапе заключения ДДУ:

❖ Определение подсудности в ДДУ

**Внимание! Законом № 2300-1 предусмотрена альтернативная подсудность.*

❖ Определение претензионного порядка урегулирования спора

**Внимание! Законом № 2300-1 досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора не предусмотрен.*

❖ Указание в ДДУ, что участник ознакомлен с Проектной декларацией.

❖ Указание в ДДУ, что внесение в проект изменений, в т.ч. по площади, при условии сохранения количества комнат, не признаются существенными изменениями *(Апелляционное определение Московского городского суда от 16.05.2017 по делу № 33-18486/2017)*

КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ТЕРРОРИЗМА?

В суде:

- Уменьшение неустойки (штрафа, пени) в соответствии со ст. 333 ГК РФ
- Применение ст. 10 ГК РФ
- Предъявление встречного иска
- Понуждение участника долевого строительства к заключению соглашения о переносе срока передачи в случаях, предусмотренных ст. 451 ГК РФ
- Оспаривание статуса потребителя
- Проверка расчетов и предоставление контррасчетов
- Уменьшение убытков
- Уменьшение размера компенсации морального вреда и судебных расходов

Президент России Владимир Путин по итогам совещания с членами Правительства РФ 25.10.2017 дал поручение Правительству РФ совместно с Банком России и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» утвердить план мероприятий («дорожную карту») по поэтапному замещению в течение 3-х лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан.

KDS LEGAL

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

МЕЖДУНАРОДНАЯ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ГРУППА

KDS

LEGAL

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОТВЕТ НА ПРАВОВЫЕ ВЫЗОВЫ СОВРЕМЕННОСТИ

+7 (495) 777-87-04

www.kdslegal.ru • info@kdslegal.ru

г. Москва, Цветной бульвар, дом 11, строение 6