Ответственность застройщика за нарушение сроков передачи объекта по договору участия в долевом строительстве.

На договор участия в долевом строительстве, как и на всякий иной гражданско-правовой договор, распространяются положения главы 28 «Заключение договора» Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым договор считается заключенным, когда между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (абз. 1 п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Одним из таких условий договора участия в долевом строительстве является срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства (п. 2 ч. 4 ст. 4 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 - Закон о долевом строительстве).

Заключая договор участия в долевом строительстве, стороны должны учитывать, что застройщик несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством и условиями договора. В случае нарушения застройщиком срока передачи квартиры дольщики – физические лица могут требовать не только уплаты неустойки и возмещения морального вреда, но и компенсации расходов за наем жилого помещения (статья 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»).

Возместить расходы, связанные с наймом жилья, в случае несвоевременной передачи застройщиком жилого помещения сторона договора участия в долевом строительстве вправе в судебном порядке путем обращения с исковым заявлением о взыскании убытков. На правомерность требований дольщиков о взыскании расходов на съемное жилье в случае ненадлежащего исполнения застройщиком обязанностей в рамках договора долевого строительства указал Верховный Суд Российской Федерации.

Рассматривая в кассационном порядке жалобу одного из дольщиков, Верховный Суд Российской Федерации счел наем жилого помещения вынужденной мерой, связанной с несвоевременным исполнением застройщиком обязательств по сдаче жилого помещения. Ввиду нарушения ответчиком сроков передачи жилого помещения истец вынуждена была оплачивать временное жилье в течение более чем полугода. По решению суда недобросовестный застройщик обязан выплатить истцу гражданке убытки в размере 150 000 рублей.