

Правовой разбор: Просрочка застройщика по передаче квартиры и риск повышения ипотечной ставки

1. Краткая постановка вопроса

Дольщик заключил договор участия в долевом строительстве (далее — ДДУ) и ипотечный кредитный договор. Квартира должна быть передана застройщиком по передаточному акту, однако застройщик нарушил срок передачи более чем на 6 месяцев. Банк требует от заёмщика в течение 3 месяцев представить документы о регистрации права собственности на квартиру, в противном случае угрожает повысить процентную ставку. Заёмщик объективно не может зарегистрировать право собственности, поскольку **не получил ключи**, то есть квартира ему не передана, а без передаточного акта государственная регистрация права собственности невозможна.

Вопрос состоит из двух самостоятельных блоков: - какие правовые средства есть у дольщика против застройщика при просрочке передачи объекта; - как защититься от повышения ипотечной ставки банком в ситуации, когда невозможность своевременной регистрации вызвана бездействием застройщика.

Дополнительно необходимо учитывать, что точные формулировки ДДУ и кредитного договора могут различаться, поэтому анализ строится на типовых условиях, а по спорным моментам приведены возможные подходы судебной практики.

2. Правовая конструкция и существенные условия, влияющие на проблему

2.1. Момент возникновения права собственности на квартиру в новостройке

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется передать участнику объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию (ст. 4, 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», далее — Закон № 214-ФЗ).

Право собственности участника на квартиру возникает **с момента государственной регистрации права** в ЕГРН (ст. 8.1, 219 ГК РФ; ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее — Закон № 218-ФЗ). Процедура регистрации включает подачу заявления и документов, подтверждающих возникновение права.

Для регистрации права собственности по ДДУ необходимы в том числе: - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (если оно не выдано — регистрация права невозможна, так как объект ещё не существует юридически); - передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (п. 1 ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ; ч. 1 ст. 16 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, **пока застройщик не подписал с участником передаточный акт, у участника не возникает не только права собственности, но и самой возможности его зарегистрировать.** Исключением является судебный иск о признании права собственности, но и он требует доказательств фактической передачи или уклонения застройщика от оформления акта при условии, что объект введён в эксплуатацию и фактически передан.

Вывод: требование банка предоставить документы о регистрации права ранее даты подписания передаточного акта либо ранее даты ввода дома в эксплуатацию не может быть исполнено заёмщиком по независящим от него причинам.

2.2. Типичные условия ипотечных кредитов о регистрации залога

В кредитной практике широко распространены условия, по которым после государственной регистрации права собственности заёмщика на предмет ипотеки он обязан передать банку выписку из ЕГРН или закладную в определённый срок (например, 3 месяца). До предоставления таких документов процентная ставка может устанавливаться в повышенном размере или увеличиваться.

Такие условия законны, если они добровольно согласованы сторонами в кредитном договоре (ст. 421 ГК РФ). Банк вправе обуславливать размер ставки наличием залога (ипотеки) в силу закона или договора.

Однако при рассмотрении споров о правомерности повышения ставки суды учитывают: - добросовестность заёмщика; - причины, по которым обязанность не исполнена; - наличие вины заёмщика в неисполнении (ст. 401 ГК РФ); - правила о просрочке кредитора (ст. 406 ГК РФ).

Если заёмщик принял все необходимые для регистрации меры, но регистрация невозможна из-за поведения застройщика, банк не вправе в безусловном порядке повышать ставку. Судебная практика в ряде случаев признаёт такие действия банка злоупотреблением правом, особенно если срок регистрации был связан с моментом передачи квартиры, а передача просрочена. В то же время возможны решения и в пользу банка, если договор содержит формальное обязательство зарегистрировать право в твёрдый срок с даты заключения договора ипотеки, независимо от стадии строительства. Поэтому важна точная формулировка условий кредитного договора.

3. Правовые версии развития ситуации

Поскольку в вопросе не указаны точные сроки и обстоятельства (выдано ли разрешение на ввод объекта, подписан ли передаточный акт, что именно сказано в кредитном договоре), необходимо рассмотреть несколько версий.

Версия 1. Дом не введен в эксплуатацию; застройщик не передаёт квартиру, потому что строительство не завершено

Ситуация. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не получено. Застройщик нарушил срок передачи более чем на 6 месяцев. Объект юридически ещё не существует как готовый для передачи, поэтому передаточный акт не может быть подписан.

Правовое регулирование. Согласно ч. 2 ст. 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства осуществляется **не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию** многоквартирного дома. Если разрешение не выдано, обязанность застройщика передать квартиру по акту ещё не наступила, однако уже наступила просрочка исполнения обязательства, поскольку срок передачи установлен договором (например, не позднее 31 декабря 2023 года). Право собственности у дольщика не возникает. Регистрация права собственности на несуществующий объект невозможна.

Ответственность застройщика: - Неустойка за нарушение срока передачи объекта: ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ. Если участником является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере — 1/150 ключевой

ставки ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки. Например, при цене квартиры 5 млн руб. и ключевой ставке 7,5% годовых неустойка за день составит примерно $5\,000\,000 \times 7,5\% / 150 = 2\,500$ руб. в день, за месяц — около 75 000 руб. - **Убытки** сверх неустойки (ст. 15 ГК РФ, ч. 2 ст. 10 Закона № 214-ФЗ). К ним можно отнести потери от повышения банковской ставки (дополнительные проценты, уплаченные за период, когда квартира не передана и не зарегистрирована), расходы на аренду жилья (при доказанности). - **Компенсация морального вреда** (ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — далее Закон о защите прав потребителей). - **Штраф** 50% от суммы, присуждённой судом в пользу потребителя за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований (ч. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей) — применяется в судебной практике при удовлетворении иска гражданина, если требования не были выполнены добровольно.

Действия дольщика: 1. Направить застройщику претензию с требованием уплатить неустойку за просрочку, а при наличии дополнительных убытков — их возместить. Претензию следует составлять в двух экземплярах, вручать лично с отметкой о принятии либо направлять заказным письмом с описью вложения. 2. Если застройщик не отвечает или отказывается — обратиться в суд с иском о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа. 3. В связи с тем, что просрочка превышает два месяца, дольщик также вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке (ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ), потребовав возврата уплаченной суммы. Однако при ипотечном кредите такой вариант приведёт к необходимости досрочного погашения кредита либо рефинансирования, поэтому его следует оценивать отдельно.

По проблеме с банком: Необходимо письменно уведомить банк о просрочке застройщика с приложением: - копии ДДУ; - выписки из ЕГРН об отсутствии права собственности на квартиру (если это возможно, можно заказать выписку или справку); - копии претензии, направленной застройщику, и ответа на неё (если есть); - документа о том, что срок передачи по договору истёк (п. 1.1 ДДУ и акт сверки, если возможно).

В уведомлении следует указать на объективную невозможность зарегистрировать право собственности без передаточного акта и ввода дома в эксплуатацию. Если в кредитном договоре срок предоставления документов о регистрации исчисляется с даты подписания передаточного акта или с даты, когда право собственности подлежит регистрации, то обязанность ещё не наступила. Если же срок истёк, необходимо настаивать, что просрочка вызвана обстоятельствами, не зависящими от заёмщика (ст. 401 ГК РФ).

Если банк отказывается идти навстречу и всё же повышает ставку, заёмщик вправе: - обжаловать повышение в суде (в рамках иска о признании условия договора или действий банка незаконными, или в рамках встречного иска при взыскании задолженности); - взыскать с застройщика **убытки** в виде разницы между повышенными и обычными процентами, уплаченными банку за период просрочки. Судебная практика допускает такой способ, если доказана причинно-следственная связь между бездействием застройщика и дополнительными расходами дольщика. Некоторые суды исходят из того, что кредитные потери заёмщика из-за просрочки застройщика входят в состав реального ущерба (ст. 15 ГК РФ). Ответчик (застройщик) может ссылаться на то, что договор кредита содержит условия, которые заёмщик заключил на свой риск, однако при доказательстве чрезмерности расходов и отсутствия возможности их иначе избежать, позиция дольщика обычно поддерживается.

Версия 2. Дом введён в эксплуатацию, застройщик уклоняется от подписания передаточного акта и выдачи ключей

Ситуация. Разрешение на ввод в эксплуатацию получено. Квартира готова, но застройщик не передаёт её дольщику (например, требует доплаты либо отказывается подписывать акт). Дольщик может зарегистрировать право собственности только после подписания акта приёма-передачи. Застройщик затягивает этот процесс, и тем самым дольщик не может исполнить обязательства перед банком.

Правовое регулирование. В этом случае действуют нормы ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, устанавливающие механизм **одностороннего передаточного акта**.

Согласно указанной норме, если застройщик в нарушение договора не передаёт объект в установленный срок, участник долевого строительства вправе **подписать передаточный акт в одностороннем порядке, при условии:** - застройщик был письменно уведомлён о готовности участника принять объект; - участник исполнил все свои обязательства по оплате; - со дня получения уведомления застройщиком прошло не менее двух месяцев и застройщик так и не передал объект (или не предложил иные условия).

В случае составления одностороннего акта он считается документом о передаче, и на его основании возможна государственная регистрация права собственности (ст. 16 Закона № 218-ФЗ). На практике Росреестр принимает односторонние акты, если они оформлены в порядке ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ (с соблюдением уведомительной процедуры и двухмесячного срока).

Что делать дольщику в этой версии: 1. Направить застройщику официальное уведомление о готовности принять квартиру с требованием передать её по акту в определённый срок. Уведомление должно быть заказным письмом с описью вложения либо вручено под отметку. 2. Если через два месяца застройщик не исполнит требование, составить с своей стороны передаточный акт в одностороннем порядке, указав в нём реквизиты уведомления и факт отсутствия ответа застройщика. 3. С этим актом обратиться в Росреестр для регистрации права собственности. 4. Параллельно предъявить застройщику претензию о взыскании неустойки за просрочку (она начисляется до дня подписания акта) и убытков.

Применительно к банку: После подписания одностороннего акта и регистрации права собственности заёмщик сможет предоставить банку документы. Если банк успел повысить ставку до этого, повышение является временным и может быть пересчитано, если договор предусматривает возврат к стандартной ставке после регистрации. Необходимо потребовать от банка произвести перерасчёт: вернуть излишне уплаченные проценты или зачесть их в счёт будущих платежей (ст. 809, 819 ГК РФ). При отказе — суд.

Версия 3. Заёмщик уже мог бы зарегистрировать право собственности, но банк требует документы ранее наступления установленного договором срока

Ситуация. Договор ипотеки содержит условие: «Заёмщик обязуется предоставить банку выписку из ЕГРН о государственной регистрации права собственности на предмет ипотеки в течение 3 месяцев с даты подписания передаточного акта». Эта дата ещё не наступила, но банк ошибочно или по внутреннему регламенту направляет требование о предоставлении документов сейчас, угрожая повышением ставки.

Разбор. Если срок обязательства не наступил, у заёмщика нет нарушения, а угроза банка необоснованна. В ответ банку следует направить письменное возражение со ссылкой на конкретный пункт кредитного договора и указать дату, с которой срок начинает течь. Поскольку передаточный акт не подписан, этот срок ещё не наступил, следовательно, у банка отсутствуют основания для применения санкций.

Если банк всё же повысит ставку, заёмщик вправе обратиться в суд с требованием о применении последствий недействительности одностороннего изменения условий договора или о признании действий банка незаконными. В суде необходимо доказать, что изменение ставки произведено с нарушением условий договора и принципа добросовестности (ст. 10 ГК РФ). Также

возможна подача жалобы в Центральный банк РФ или финансовому омбудсмену (при соответствии критериям).

Версия 4. Срок в кредитном договоре уже истёк, квартира не передана, банк повышает ставку

Ситуация. В кредитном договоре прямо установлено: «В течение 3 месяцев с даты заключения кредитного договора/выдачи кредита заёмщик обязан представить банку документы о регистрации права собственности». Никакой привязки к срокам передачи квартиры нет. Срок истёк, квартира не передана. Застройщик задерживает передачу. Банк повышает ставку.

Правовая оценка. Такое условие формально обязывает заёмщика совершить действие, которое объективно невозможно до готовности объекта. Возможность судебного признания такого условия недействительным зависит от конкретных обстоятельств.

Позиции сторон:

- **Позиция заёмщика:** условие кредитного договора является кабальным или противоречит существу законодательства о долевом строительстве. Статья 6 Закона № 214-ФЗ связывает риск просрочки передачи с застройщиком, а не с дольщиком. Переложение на заёмщика негативных последствий просрочки застройщика (в виде повышенных процентов) нарушает баланс интересов. Заёмщик не может исполнить обязательство не по своей воле; просрочка застройщика находится вне контроля заёмщика. Применение ст. 406 ГК РФ — кредитор банк также может считаться просрочившим, поскольку он не принял во внимание невозможность исполнения и требует невозможного.
- **Позиция банка:** договор является свободным, заёмщик принял риски. Банк кредитует только после государственной регистрации ДДУ и ипотеки. Повышенная ставка — плата за риск отсутствия залога. Если заёмщик не регистрирует право собственности, он должен нести договорную ответственность. Возможность оспаривания крайне ограничена.

Судебная практика не единообразна. Ряд судов (включая кассационные) поддерживает заёмщиков, если просрочка вызвана застройщиком и период до передачи квартиры был объективно неразрывно связан со строительством, а банк знал об этом (стандартное ипотечное кредитование строящегося жилья). Другие суды занимают формальную позицию: заёмщик подписал договор с таким условием и не вправе его нарушать, кабальность не доказана.

Рекомендация: в данном случае одновременно: 1. Направить банку письмо с детальным изложением обстоятельств, приложить документы от застройщика (переписку, претензии, ответы). 2. Потребовать от застройщика урегулирования вопроса с банком (например, совместное письмо с указанием сроков готовности дома). 3. Если застройщик имеет разрешение на ввод объекта — использовать механизм одностороннего акта (Версия 2), чтобы как можно быстрее зарегистрировать право и предоставить документы банку. 4. Если банк повысил ставку, — взыскать с застройщика убытки в размере повышенной платы (статья 10 Закона № 214-ФЗ и статья 15 ГК РФ). В суде по иску к застройщику дольщик вправе также требовать неустойку и штраф. Суд может взыскать с застройщика и моральный вред.

4. Порядок действий при любой из версий

Шаг 1. Зафиксировать нарушение застройщиком срока передачи

- Получить выписку из ЕГРН на квартиру (если зарегистрирован ДДУ, в ЕГРН должна быть запись об обременении; это не даёт права собственности, но фиксирует статус).
- Взять у банка копию кредитного договора и график платежей, где указано условие о повышении ставки.
- Подготовить переписку с застройщиком (письма, электронные сообщения) о готовности принять квартиру.

Шаг 2. Направить претензию застройщику

Требование об уплате неустойки по ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ и предупреждение о взыскании убытков в виде повышения банковской ставки. Претензия составляется в свободной форме, но с расчётом суммы неустойки и ссылками на нормы. Застройщику даётся 10-дневный срок (как обычно установлено в претензии) удовлетворить требования.

Шаг 3. Уведомить банк

Письменно (в личный кабинет, с отметкой о принятии) направить уведомление о невозможности исполнить обязательство по регистрации права собственности по причине просрочки застройщика. Попросить не применять повышение ставки до передачи квартиры, а также разъяснить, с какой даты исчисляется срок предоставления документов. Приложить подтверждающие документы.

Шаг 4. Если застройщик уклоняется — применить односторонний акт (если имеется разрешение на ввод)

Строго по ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ. - Направить уведомление о готовности принять квартиру заказным письмом с уведомлением. - Выждать 2 месяца. - Составить и подписать свой экземпляр передаточного акта с отметкой об уклонении застройщика. - Подать в Росреестр заявление о регистрации права собственности на основании ДДУ, разрешения на ввод и одностороннего акта.

Шаг 5. Провести досудебную переписку с банком о перерасчёте ставки после регистрации

Если ставка была повышена, после предоставления документов о регистрации потребовать перерасчёта и возврата излишне уплаченных процентов.

Шаг 6. Подготовить иск о взыскании с застройщика убытков и неустойки

К исковому заявлению приложить расчёт неустойки, расчёт убытков (например, размер повышенных процентов за каждый месяц), копии претензий, ответов банка, кредитных документов. Дело будет рассматриваться по правилам гражданского судопроизводства, с учётом того, что на отношения с застройщиком распространяется Закон о защите прав потребителей (если квартира приобреталась для личных нужд и застройщик осуществляет предпринимательскую деятельность). Истец освобождён от уплаты госпошлины при цене иска до 1 млн руб., в остальной части — по правилам ст. 333.36 НК РФ.

5. Возможность расторжения ДДУ и последствия для ипотеки

Если просрочка застройщика превышает два месяца, участник вправе отказаться от исполнения договора (ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ). При этом застройщик обязан вернуть уплаченные денежные средства с процентами за пользование чужими денежными средствами (ст. 9 указанного закона). Однако при ипотечном кредите такой вариант представляется нецелесообразным: - возвращённые деньги необходимо направить на досрочное погашение кредита (квартира не будет передана, ипотека не обеспечена); - могут возникнуть потери от досрочного возврата кредита (хотя по закону проценты уплачиваются только за фактический срок пользования

кредитом); - застройщик может задерживать возврат денег, что потребует дополнительного судебного разбирательства.

Поэтому расторжение ДДУ возможно лишь как крайняя мера, если застройщик полностью несостоятелен и нет перспектив завершения строительства. В таком случае при банкротстве застройщика включаются механизмы защиты Фонда развития территорий (компенсационный фонд). Но это уже другая сложная ситуация.

6. Аргументы и судебная практика

При судебном оспаривании повышения банковской ставки заёмщику следует опираться на: - ст. 309, 310, 401, 406 ГК РФ — принципы исполнения обязательств, отсутствие вины, просрочка кредитора; - ст. 10 ГК РФ — запрет злоупотребления правом; - ст. 16 Закона о защите прав потребителей — недопустимость условий договора, ущемляющих права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами (если заёмщик — физическое лицо, использующий кредит для личных нужд); - ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ и ч. 2 ст. 10 Закона № 214-ФЗ — ответственность застройщика (неустойка, убытки).

Судебная практика по искам к застройщикам о взыскании убытков в виде банковских процентов в основном складывается в пользу дольщиков, однако требует убедительных доказательств. Например, Определение Верховного Суда РФ от 05.06.2018 № 5-КГ18-49 подтвердило возможность взыскания с застройщика убытков, возникших из-за уплаты процентов по кредитному договору до регистрации права собственности (при доказанности необходимости кредита для приобретения жилья). В более поздней практике также встречаются взыскания расходов на повышение ставки в связи с просрочкой регистрации, если застройщик задержал ввод объекта.

По спорам с банками сформировалась практика, что заёмщик не несёт ответственности за невозможность регистрации права на ещё не сданный в эксплуатацию объект. В качестве примера можно привести Апелляционное определение Московского городского суда от 18.10.2018 по делу № 33-40323/2018, где суд признал повышение процентной ставки незаконным, поскольку заёмщик не имел возможности зарегистрировать право собственности по причинам, не зависящим от него.

7. Практический вывод

1. Главная правовая проблема — не банк, а просрочка застройщика.

Именно застройщик является причиной невозможности исполнить банковское обязательство. Ответственность за последствия перед банком должен нести застройщик.

2. Не поддавайтесь давлению банка. Невозможное не может быть вменено в вину. Требование банка может быть оспорено, если заёмщик докажет, что не имел возможности зарегистрировать право собственности.

3. Немедленно начинайте письменную коммуникацию с застройщиком (претензия, уведомление о готовности принять квартиру). Если дом введён в эксплуатацию — после 2 месяцев ожидания составьте односторонний акт.

4. Уведомите банк официально письмом с описью вложения или через личный кабинет, сохраните доказательства направления.

5. После повышения ставки/окончания просрочки взыскивайте с застройщика неустойку за просрочку передачи, а также убытки в виде необоснованно повышенных процентов банку. Иск можно объединить в один процесс с требованием о взыскании неустойки и компенсации морального вреда.

8. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации — ст. 8.1, 15, 309, 310, 401, 406, 421, 809, 819.
2. Федеральный закон 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» — ст. 4, 6, 8, 9, 10.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 1, 16, 18, 29.
4. Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — ст. 13, 15, 16, 17.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации — ст. 55 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию) — использован в части порядка ввода дома в эксплуатацию, от которого зависит возможность передачи квартиры.
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» — о применении Закона о защите прав потребителей к ДДУ.

-
7. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2016), утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016 — по вопросу взыскания неустойки по ДДУ.
 8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» — в части убытков и неустойки.
-

Документ подготовлен в качестве аналитического материала и не является юридической консультацией применительно к конкретному делу. Для решения вопроса настоятельно рекомендуется обратиться к практикующему юристу и своевременно зафиксировать все юридически значимые действия (переписка, претензии).