**С опоздавшего - квартплата.**

Очень интересный анализ ситуации сделал Верховный суд РФ, пересматривая результаты спора застройщика и его клиента. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда посчитала возможным, чтобы фирма, затянувшая сдачу жилого дома, оплатила дольщику аренду съемной квартиры в период просрочки.

Не секрет, что многие семьи, решившие улучшить свои жилищные условия, продают свою квартиру и в надежде на скорое новоселье снимают жилье. Нередко подобная ситуация - жизнь в съемной квартире, затягивается на очень долгий срок.

Итак, гражданка заключила договор участия в долевом строительстве с фирмой. По договору застройщик обязался построить жилой дом, в котором его клиентка получит однокомнатную квартиру. Дама полностью расплатилась с фирмой. На юридическом языке это называется полное выполнение своих обязательств.

А вот о фирме такое сказать нельзя. Когда подошел срок сдачи дома, она отправила гражданке дополнение к соглашению, по которому срок сдачи дома был перенесен на полгода, и предложила эту бумагу подписать.

Но клиентка оказалась упрямой. Вместо того чтобы молча ставить свою подпись, женщина направила застройщику вторую претензию с просьбой уплатить неустойку из-за переноса срока передачи квартиры, а также возместить ей убытки, связанные с оплатой аренды другого жилья, и компенсировать моральный вред.

Фирма-застройщик даме не ответила. Женщина повторно требовала возместить убытки на оплату аренды съемной квартиры. Но застройщик отказался пойти навстречу своей клиентке. В итоге пришлось женщине отправляться в суд. Там истица потребовала взыскать с фирмы неустойку за несдачу жилья в срок, штраф за нежелание — это делать добровольно, оплатить ее судебные расходы и возместить ей убытки: оплату аренды жилья, расходов на коммунальные услуги в съемном жилье. И в конце списка требований дама попросила компенсацию морального вреда.

Районный суд согласился с требованиями истицы. Правда, частично - уменьшил сумму претензий. Застройщику выставили счет, в котором значились неустойка и расходы на оплату аренды жилья, компенсация морального вреда, штраф и расходы на оплату юридических услуг.

Подсчитывая размер убытков истицы за аренду квартиры, суд исходил из договора найма квартиры и доказательств несения бремени арендных платежей. В суд были представлены расписки хозяина жилья, которое арендовала гражданка.

Такое решение не устроило ни одну из сторон спора. Истица настаивала на удовлетворении заявленных ею требований в полном объеме, а не в урезанном варианте. Фирма-застройщик, наоборот, требовала уменьшить размер неустойки, морального вреда и расходов на оплату услуг представителя. А вот в остальных требованиях фирма просила даме отказать.

Апелляция встала на сторону ответчика и отменила решение районного суда о взыскании расходов на аренду квартиры. Заодно второй инстанцией был уменьшен и штраф. Апелляционный суд вообще пришел к выводу о том, что наем жилого помещения является личным волеизъявлением гражданки и расходы по оплате ею аренды нельзя посчитать убытками. Более того, вторая инстанция заявила, что причинно-следственной связи между сроками сдачи дома и понесенными истицей убытками нет. Расходы по найму квартиры не направлены на восстановление нарушенного бездействием застройщика какого-либо права, заключил суд.

Обиженная подобным решением гражданка была вынуждена пойти в Верховный суд РФ. В своей жалобе она написала, что она не согласна с такими решениями, и попросила их отменить.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда изучила оба решения и посчитала требования женщины обоснованными.

Верховный суд РФ напомнил коллегам, что под убытками понимаются расходы, которые человек, чье право нарушено, сделал или должен был сделать для восстановления нарушенного права. Суд напомнил - утрата или повреждение имущества - это реальный ущерб, неполученные доходы, которые гражданин получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено - это упущенная выгода.

Сторона, не исполнившая свои обязательства по договору об участии в долевом строительстве или ненадлежаще исполнившая их, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законом и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Это сказано в статье 10 закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Верховный суд подчеркнул - застройщик должен был передать истице квартиру, но сделал это лишь через полгода.

Суд особо отметил следующий момент: истица - приезжая. Она зарегистрирована в населенном пункте, находящемся на приличном расстоянии от места своего фактического проживания и работы, и не имеет в собственности жилье в этом городе. По мнению высокого суда, дама была вправе рассчитывать на своевременную передачу квартиры, но в связи с допущенной застройщиком просрочкой вынужденно "несла затраты по найму жилого помещения".

Таким образом, ВС РФ пришел к выводу о том, что между просрочкой срока сдачи квартиры, отсутствием у гражданки жилого помещения на праве собственности и затратами, понесенными ею на вынужденный наем другого жилья, имеется причинно-следственная связь. Поэтому вывод апелляции неправильный и дело надо пересматривать по новой, но с учетом разъяснений Верховного суда.

Помощник прокурора Ижемского района

юрист 1 класса А.К. Мештбаев