

НОВЫЕ ПОЗИЦИИ КС РФ ПО ДЕЛАМ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

www.regionsservice.com

Legal Alert

06.05.2024

Опубликован [Обзор](#) практики Конституционного Суда Российской Федерации за первый квартал 2024 года, отразивший несколько определений, посвященных правовым проблемам в сфере недвижимости:

Застройщик при передаче квартиры по ДДУ имеет право включить в общую площадь жилого помещения площади, занимаемые общедомовыми коммуникациями, если иное не предусмотрено договором (п. 16).

Гражданин приобрел квартиру на основании договора уступки права требования по ДДУ. Однако по акту приема-передачи квартиры ее общая площадь увеличилась по сравнению с проектной, что повлекло необходимость доплаты в размере более полумиллиона рублей. Полагая, что застройщик неправомерно завысил общую площадь квартиры за счет включения площади под общедомовые инженерные коммуникации, гражданин обратился с исковым заявлением, однако суды в удовлетворении его требований отказали.

КС РФ также отказался принять жалобу гражданина к рассмотрению, указав, что оспариваемые положения ч. 5 ст. 15 ЖК РФ не содержат неопределенности, направлены на защиту интересов граждан и не могут расцениваться как нарушающие конституционные права заявителя в указанном им аспекте.

Сам по себе факт нахождения коммуникаций в жилом помещении не свидетельствует о необходимости выделения отдельной площади, занимаемой ими, которая не должна учитываться при определении общей площади жилого помещения.

При этом стороны ДДУ не лишены возможности еще на стадии его заключения согласовать площадь жилого помещения, включая площади, занятые проходящими через квартиру общедомовыми инженерными коммуникациями.

Судебный акт: [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 13.02.2024 № 238-О.

При исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства, применяется ставка ЦБ по состоянию на предусмотренный ДДУ день исполнения обязательств по передаче объекта (п. 18).

Гражданин заявил иск о взыскании неустойки с застройщика, приложив расчет, согласно которому подлежит применению ставка рефинансирования ЦБ, действовавшая на дату фактической передачи объекта долевого строительства. Суд удовлетворил требования, но произвел перерасчет исходя из ставки ЦБ, действовавшей на предусмотренный ДДУ день исполнения застройщиком обязательств по передаче объекта.

КС РФ подтвердил правильность такого подхода, указав, что он направлен на формирование единой практики применения оспоренных положений, в том числе на достижение большей определенности при разрешении вопроса, касающегося исчисления неустойки, а также предсказуемости ее размера.

Судебные акты: [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 13.02.2024 № 242-О, [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 12.03.2024 № 553-О.

Для размещения на фасаде МКД вывесок с обязательной информацией, не являющейся рекламой, согласие собственников помещений в МКД не требуется (п. 20).

Будучи субарендатором нежилого помещения в МКД, Общество установило на фасаде дома вывеску со своим наименованием и графиком работы без согласия общего собрания собственников. ТСН обратилось в суд с иском к Обществу об обязанности демонтировать вывеску. Суды в удовлетворении требований отказали, поскольку установка вывески с обязательной в соответствии с действующим законодательством о защите прав потребителей информацией, не являющейся средством наружной рекламы, не требует разрешения ТСН.

КС РФ с этим согласился, указав, что договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций упомянуты в оспариваемых положениях п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ не в качестве абстрактного примера, но как ориентир для правоприменителя в ситуации, когда общее собрание собственников помещений в МКД по своему усмотрению принимает решение об использовании общего имущества, которое, как правило, связано с получением дохода. Размещение информационной вывески обусловлено нормами Закона о защите прав потребителей, а потому общее собрание собственников помещений в МКД не вправе препятствовать в таком размещении. Для размещения такого рода вывески и для ее эксплуатации на безвозмездной основе решение общего собрания не требуется.

Судебный акт: [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 12.03.2024 № 554-О.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ

Анна Жолобова

Руководитель практики «Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел: +7 922 605-53-16; +7 (495) 260-06-50

