**ВС РФ разъяснил, когда застройщик заплатит дольщику за повышение рыночных цен на недвижимость**

|  |
| --- |
| Верховный суд рассмотрел гражданское дело по иску гражданина к застройщику по договору долевого строительства о взыскании неустойки, убытков в виде разницы между стоимостью объекта по договору и рыночной стоимостью на момент расторжения договора, процентов, о взыскании уплаченных по договору денежных средств, компенсации морального вреда, по результатам вынесено [Определение ВС РФ от 19.01.2021 N 69-КГ20-15-К7](consultantplus://offline/ref=main?base=ARB;n=654464;dst=100050). |

Установлено, что гражданин приобрел у дольщика право требования к застройщику о передаче квартиры. Договор цессии заключили уже после истечения срока исполнения договора долевого участия. Гражданин сообщил застройщику о расторжении договора в связи с просрочкой передачи квартиры.

В суде он [потребовал](consultantplus://offline/ref=main?base=ARB;n=654464;dst=100013), в частности, возместить разницу между ценой, уплаченной по договору долевого участия, и рыночной стоимостью квартиры на момент расторжения договора.

Суды в возмещении [отказали](consultantplus://offline/ref=main?base=ARB;n=654464;dst=100030) по следующим основаниям:

* гражданин изначально знал о нарушении застройщиком срока передачи квартиры;
* в том, что он потерял интерес в приобретении этой недвижимости, вины застройщика нет;
* гражданин [не принял](consultantplus://offline/ref=main?base=ARB;n=654464;dst=100031) мер к покупке другого жилья.

ВС РФ с выводами судов [не согласился](consultantplus://offline/ref=main?base=ARB;n=654464;dst=100052) и направил дело в части убытков на новое рассмотрение, указав, что в связи с просрочкой передачи квартиры гражданин [потерял интерес](consultantplus://offline/ref=main?base=LAW;n=370265;dst=101933) в ее покупке. С момента оплаты по договору долевого участия рыночная стоимость на недвижимость выросла. Разница между уплаченной и актуальной ценой на аналогичную квартиру — убытки гражданина. Виновный в просрочке застройщик должен их [возместить](consultantplus://offline/ref=main?base=ARB;n=367264;dst=100313). На это [не влияет](consultantplus://offline/ref=main?base=ARB;n=654464;dst=100051) то, что гражданин:

* мог знать в момент уступки о нарушении застройщиком срока;
* не заключил замещающую сделку — не стал приобретать другую квартиру.

|  |
| --- |
|  |