

Участники строительства отказались от договора, застройщик вернул деньги. Предприниматель, которому участники уступили права по договору, потребовал взыскать убытки. Они включали разницу между стоимостью квартиры на момент оплаты и на момент расторжения договора.

Первая инстанция отказала: спорные убытки покрываются законной неустойкой. Суд отклонил ссылки истца на позиции ВАС РФ и ВС РФ. Разъяснения не указывают на возможность взыскать такие убытки сверх неустойки. Этот подход поддержали и апелляция с кассацией.

Верховный суд не согласился и отправил дело на новое рассмотрение. Неустойка по Закону о долевом строительстве не покрывает убытки за неисполнение основного обязательства. Если кредитор расторгает договор и требует возмещения абстрактных убытков, которые связаны с удорожанием товара на рынке, то он имеет право на их полное возмещение помимо начисленных процентов.

Определение ВС РФ от 22.09.2020 N 305-ЭС20-4649