

Нет времени вникать? Позвоните нам [☎ 8 \(812\) 992-39-98](tel:8(812)992-39-98).

Содержание статьи:

- [☐ Неустойка за нарушение срока передачи объекта строительства](#)
- [☐ Неустойка за нарушение срока устранения недостатков \(дефектов\) объекта](#)
- [☐ Как взыскать неустойку: порядок действий](#)
- [☐ Какие документы нужны для взыскания неустойки](#)
- [☐ Как правильно рассчитать неустойку за нарушение срока передачи квартиры](#)
- [☐ Дождаться передачи квартиры или нет?](#)
- [☐ Претензия застройщику о выплате неустойки](#)
- [☐ Как подать в суд на застройщика о взыскании неустойки](#)
- [☐ Как сделать так, чтобы суд не снизил неустойку](#)
- [☐ Взыскание неустойки если договор не долевого участия](#)
- [☐ Взыскание убытков сверх неустойки](#)
- [☐ Как получить деньги по решению суда](#)

Неустойка за нарушение срока передачи объекта строительства

Взыскать неустойку с застройщика по ДДУ 100% без снижения

Вы заключили договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

Срок передачи квартиры наступил,

а квартира не передана. Либо строительство еще не закончено, либо строительство закончено, но дом не вводят в эксплуатацию.

В этом случае застройщик должен выплатить участнику долевого строительства неустойку.

Неустойка выплачивается

за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ на день исполнения обязательства от цены договора.

Если участник долевого строительства физическое лицо - неустойка умножается на два.

При цене договора 3 млн. руб.

и просрочке с 01.01.18 по 01.08.18 размер неустойки для участника долевого строительства - физического лица составит 308850 руб. исходя из следующего расчета:



Цена договора 3000000 руб.

С 01.01.18 по 01.01.18 - 213 дней

Ставка рефинансирования 7.25%

$3000000 \times 213 \times 2 \times 1/300 \times 7.25\% = 308\,850$ руб.

Взыскать неустойку с застройщика по ДДУ Ждать получения квартиры?

Обратите внимание:

в случае если застройщик направил вам сообщение о готовности объекта долевого строительства к передаче, а вы уклоняетесь от его приемки, не указывая при этом на недостатки объекта, то это является основанием для освобождения застройщика от ответственности в виде неустойки.

Если у вас есть претензии

по качеству объекта строительства, то в этом случае, чтобы не лишиться неустойки, не нужно уклоняться от подписания приемопредаточного акта.

Есть заблуждение,

что недостатки квартиры нужно указывать в акте приема-передачи. Это не так.

Акт приема-передачи квартиры должен подтверждать факт передачи и приема квартиры, а не наличия в нем недостатков.

Поэтому, если вы обнаружили

в передаваемой вам застройщиком квартире недостатки, то вам нужно потребовать от застройщика составления отдельного акта с указанием несоответствий объекта договору и/или строительным нормам.

Неустойка за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта

Часто дольщики забывают про этот вид ответственности застройщика. Хотя ответственность законом установлена довольно существенная.

Если в передаваемом вам объекте

долевого строительства вы обнаружили недостатки и указали на них в соответствующем акте или обнаружили недостатки в ранее переданном объекте долевого строительства в течение гарантийного срока, то застройщик обязан устранить такие недостатки в разумный срок.

Разумным сроком следует считать срок,

достаточный для устранения недостатков с технической точки зрения с учетом обычно применяемого способа.

Если застройщик в такой срок недостатки не устранил, то он обязан выплатить неустойку, которая рассчитывается как 1% от стоимости расходов, необходимых на устранение таких недостатков.

Размер расходов, необходимых на устранение недостатков определяется путем проведения оценочной экспертизы.

Если объект долевого строительства имеет недостатки,

наличие которых является основанием для признания такого объекта непригодным для проживания, то неустойка рассчитывается как 1% цены договора долевого участия в строительстве за каждый день просрочки.

Как взыскать неустойку: порядок действий

Чтобы взыскать с застройщика неустойку, нужно совершить следующие действия:

- собрать [необходимые документы](#)
- правильно рассчитать неустойку
- направить [претензию застройщику](#)
- разработать тактику взыскания неустойки (общий порядок, изменение подсудности спора, детальное взыскание, взыскание через цессию и т.п.)
- посоветоваться с юристом, как лучше сделать
- подготовить документы и [подать в суд на застройщика](#) (исковое заявление, приложения в соответствии с процессуальным законом, пакет документов для застройщика и третьих лиц)
- своевременно готовить и подавать в суд необходимые процессуальные документы (ходатайства, заявления, письменные объяснения)
- выиграть дело в суде у юристов застройщика
- подготовить возражения на апелляционную жалобу застройщика
- выиграть дело у юристов застройщика в суде апелляционной инстанции
- получить вступившее в законную силу решение суда
- подготовить и подать заявление о выдаче исполнительного листа
- получить исполнительный лист
- узнать, в каких банках/банке у застройщика открыты счета/счет
- подготовить заявление об исполнении банком требований исполнительного листа в порядке ст.8 ФЗ об исполнительном производстве
- предъявить исполнительный лист в банк
- в случае неисполнения банком требований исполнительного листа подготовить заявление об отзыве исполнительного листа из банка
- узнать какое у должника — застройщика имеется имущество, на которое может быть обращено взыскание в рамках исполнительного производства
- подготовить заявление в Службу судебных приставов о возбуждении исполнительного производства
- подать заявление в Службу судебных приставов о возбуждении исполнительного производства
- подготовить и подать ходатайство в Службу судебных приставов о наложении ареста на имущество застройщика и денежные средства на счетах
- контролировать ход исполнительного производства и эффективность действий судебного пристава — исполнителя

Какие документы нужны для взыскания неустойки

Для взыскания неустойки с застройщика вам потребуются следующие документы:

□ Договор с застройщиком и первоначальным кредитором.

В большинстве случаев это будет договор долевого участия в строительстве.

Современные разъяснения Верховного суда России

позволяют применять ответственность застройщика в виде неустойки и в том случае, когда был заключен не договор долевого участия в строительстве, а, например, предварительный договор купли-продажи.

Если вы заключили договор, в результате исполнения которого

должны были получить в собственность квартиру или иной объект строительства, и сроки передачи были нарушены, то вам нужно посоветоваться с юристом для того, чтобы понять, можно ли взыскать по нему с застройщика неустойку, установленную законом об участии в долевом строительстве.

Если вы приобрели права требования участника долевого строительства путем заключения договора цессии (уступки права) с первоначальным кредитором - дольщиком, то такой договор тоже понадобится при составлении юристом заявления в суд.

Необходимо оценить объем переданных по цессии прав. Кроме этого, имеет значение, кто являлся первоначальным кредитором - физическое или юридическое лицо.

□ Приложения и дополнительные соглашения к договору.

Обратите внимание на этот пункт.

Не все приложения и/или дополнительные соглашения нужно прикладывать к исковому заявлению в суд.

Бывают ситуации, когда этого лучше не делать. Обязательно покажите юристу все подписанные вами приложения и дополнительные соглашения к договору.

Не нужно пытаться скрыть какие-то обстоятельства или документы, считая это несущественным.

□ Документы, подтверждающие исполнение вами обязательств по оплате цены договора.

Обычно это платежные документы на внесение денег за счет собственных средств и документы, подтверждающие перечисление банком заемных денег по кредитному договору.

И в том и в другом случае нужно взять в банке копии заверенных банком платежных поручений на каждый платеж.

Неустойка рассчитывается от цены договора с застройщиком, поэтому в суде потребуются подтверждение оплаты всей суммы по договору с застройщиком.

□ Копия паспорта дольщика, справка о регистрации форма 9 или свидетельство о регистрации по месту пребывания.

Исковое заявление о взыскании неустойки с застройщика можно подать в соответствии с правилами законодательства о защите прав потребителей об альтернативной подсудности в суд по месту жительства или пребывания потребителя - дольщика.

В этом случае потребуются документы в обоснование выбора именно этого суда и подтверждающие адрес вашего места жительства или пребывания.

□ **Переписка с застройщиком.**

Если вы вели какую-то переписку с застройщиком во время строительства или застройщик направлял вам какие-то уведомления, письма и т.п., то такие документы также обязательно показать юристу, который будет заниматься вашим делом.

Такие документы могут повлиять на период начисления неустойки, а также являться доказательствами определенных обстоятельств по делу.

□ **Документы, подтверждающие ваши убытки.**

Если в связи с нарушением застройщиком срока передачи вам квартиры вы были вынуждены понести какие-то расходы, их необходимо заявлять к взысканию отдельно.

Убытками в данном случае признаются все расходы, которые участник долевого строительства вынужден был понести в связи с нарушением застройщиком его прав.

При этом нужно доказать действительную необходимость (вынужденность) несения таких расходов.

Чаще всего при просрочке в передаче квартиры застройщиком убытки дольщика составляют расходы по аренде жилья.

Например, родители вложили деньги в строительство квартиры в другом городе для ребенка - будущего студента. Ребенок поступил в институт, а квартира к этому моменту не построена или не передана. Приходится снимать жилье и нести расходы.

Документами, доказывающими убытки в данном случае будет:

- договор аренды жилья
- документы, подтверждающие расходы по арендной плате
- документы в обоснование вынужденности несения расходов, подтверждающие поступление ребенка в институт

Как правильно рассчитать неустойку за нарушение срока передачи квартиры

Главный вопрос, возникающий при расчете неустойки: по какой ставке рефинансирования считать неустойку.

Вопрос этот вызван непониманием

фразы, содержащейся в части 2 статьи 6 ФЗ об участии в долевом строительстве: «...ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства...»

Что значит «действующей на день исполнения обязательства»?

Имеется в виду день, когда обязательство по передаче квартиры дольщику было фактически исполнено застройщиком или день, когда исполнено обязательство по выплате неустойки?

Или может быть день вынесения судом решения о взыскании неустойки?

Ответ в этом вопросе содержится в Определении Верховного Суда РФ от 24.10.2017 N 41-КГ17-26.

Согласно позиции, изложенной Верховным Судом РФ в данном определении, «по смыслу части 2 статьи 6 ФЗ об участии в долевом строительстве, при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка (имеется в виду ставка рефинансирования), действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта».

Рассмотрим на примере что это значит

Договор долевого участия в строительстве предусматривает обязательство застройщика передать квартиру дольщику не позднее 1 квартала 2016 года.

То есть последний день, когда застройщик по договору может исполнить свое обязательство по передаче квартиры — это 31.03.16

При расчете неустойки необходимо применять ставку рефинансирования, действующую на эту дату.

Согласно Указанию Банка России от 11.12.2015 № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к размеру ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

В период с 1 января 2016 г. по 14 июня 2016 г. ставка рефинансирования и ключевая ставка Банка России составляли 11% (Указание Центрального банка Российской Федерации от 11 декабря 2015 г. N 3894-У "О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России").

Таким образом, на дату 31.03.16 ставка рефинансирования составляла 11% и именно в таком размере она подлежит применению (в рассматриваемом примере) при расчете неустойки за нарушение срока передачи квартиры дольщику.

Дождаться передачи квартиры или нет?

Как быть в ситуации, когда срок передачи дольщику квартиры нарушен, но квартира еще не передана и в ближайшее время передана не будет.

Для взыскания неустойки с застройщика нужно дождаться передачи квартиры или можно обращаться в суд уже сейчас?

И как рассчитать неустойку, если квартира еще не передана?

Мы в работе обычно рекомендуем

не дожидаться передачи квартиры и подавать заявление о взыскании неустойки.

Дело в том, что, если застройщик допустил нарушение срока строительства и передачи квартир дольщикам - это не очень хороший признак.

И неизвестно, чем это все закончится.

Почти каждому банкротству застройщика предшествовало нарушение срока передачи квартир дольщикам.

При этом судебный процесс по взысканию неустойки занимает, как правило, до полугода.

Поэтому лучше “держать руку на пульсе” у застройщика.

Когда дело по иску о взыскании неустойки находится в суде - вы можете оперативно отреагировать на любые изменения ситуации и добавить в иск требование о возврате денег за квартиру.

Когда будет совсем все плохо - все дольщики побегут в суд и денег может на всех не хватить.

Если к окончанию судебного процесса квартира вам не передана - нужно просто сделать расчет неустойки на дату вынесения судом решения по делу.

Другой вариант - просить суд в резолютивной части решения суда указать не конкретную сумму взыскания, а формулу ее взыскания. При этом датой закрытия расчета суд укажет дату подписания акта приема - передачи квартиры.

Судебный пристав - исполнитель

или банк, исполняющий требования исполнительного листа в порядке, предусмотренном ст.8 ФЗ “Об исполнительном производстве” рассчитает конкретную сумму взыскания либо на день исполнения, либо на дату передачи квартиры, если на момент исполнения она уже будет передана.

Если квартира была передана вам застройщиком после предъявления в суд иска о взыскании неустойки, но до вынесения судом решения по делу - нужно просто подготовить заявление об увеличении размера исковых требований и подать его в суд.

Претензия застройщику о выплате неустойки

Для начала нужно составить и направить застройщику претензию о выплате неустойки в добровольном порядке.

Смотрите подробный материал, [как правильно составить и направить застройщику претензию](#).

Обратите внимание, что составление претензии — важное юридически значимое действие.

В случае, если ваши требования

о выплате неустойки застройщик добровольно не удовлетворит, а в 99% случаев так оно и будет, то содержание претензии, как она была направлена и т.п. обстоятельства будут иметь серьезные правовые последствия при рассмотрении дела в суде.

По делу о взыскании неустойки в суде претензия и сопутствующие документы — это одно из ключевых доказательств по делу, от содержания которого зависит, в том числе, взыскание штрафа.

Претензию должен составлять юрист, который будет заниматься взысканием неустойки в суде.

Он должен готовить этот документ в большей степени для себя, а не для вас, потому что ему с

ним в дальнейшем работать.

Если претензия была составлена неправильно,

то её можно составить заново, но, во-первых, теряется много времени, а во-вторых, если основания предъявленных в претензии требований будут различаться — юристы застройщика 100% будут ссылаться на это в суде как на основание для отказа вам в иске, как минимум в части штрафа.

Поэтому мы бесплатно составляем претензии к застройщикам города Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Как подать в суд на застройщика о взыскании неустойки

После того, как претензия составлена, направлена и не удовлетворена застройщиком в добровольном порядке, можно начинать готовить документы для обращения в суд.

Посмотрите подробный материал, [как подать в суд на застройщика](#).

Но самое главное здесь - это не правильно составить документы, а получить максимальную сумму взыскания.

А для этого нужно определить, в каком порядке в вашем случае нужно взыскивать неустойку:

- путем подачи иска в общем порядке в суд общей юрисдикции
- путем разделения права требования неустойки на несколько частей с отдельным предъявлением исков
- путем проведения уступки права требования юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю с последующим обращением с иском в арбитражный суд
- смешанный вариант

Не будучи юристом, вам этого не сделать.

Поэтому, даже если вы не хотите нести расходы на оплату труда юристов, вы можете хотя бы просто посоветоваться с ним, как правильно поступить в вашем случае, чтобы получить максимальную сумму взыскания.

Это важно, потому что суды общей юрисдикции по практике снижают размер неустойки в среднем от 3 до 20 раз. При этом, чем больше период просрочки, и, соответственно, больше размер неустойки, тем больше суды его снижают, хотя по логике должно быть ровно наоборот.

Вы можете бесплатно посоветоваться с нашими юристами по вопросу правильного и наиболее эффективного взыскания неустойки с застройщиков города Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Позвоните по телефону или заполните форму на сайте.

Как сделать так, чтобы суд не снизил неустойку

Законом предусмотрено право суда при рассмотрении дела по иску о взыскании неустойки снизить её размер.

На сегодняшний день суды общей юрисдикции пользуются этим правом настолько активно, что

установленная законодателем предупредительная функция неустойки фактически утратила свою силу.

Законодателем был установлен конкретный размер неустойки, причем достаточно существенный при длительном нарушении прав участника долевого строительства.

Нарушать права дольщиков должно было стать для застройщиков не выгодным.

Однако застройщики знают о том, что из 10 написавших претензию о выплате неустойки, в суд обратится 2-3 человека, при этом суд скорее всего в десятки раз снизит размер неустойки.

Поэтому застройщики в 99% случаев

не удовлетворяю требования участников долевого строительства о выплате им неустойки за допущенные нарушения, при этом с легкостью допускают нарушения, за которые законом предусмотрена её выплата.

Суд не может снизить размер взыскиваемой неустойки по своей инициативе — это делается только по ходатайству застройщика.

По закону в решении суд обязан указать, по каким мотивам он снизил неустойку, и обосновать, почему он произвел снижение именно в таком размере.

Но на практике происходит так,

что юристам застройщика достаточно заявить ходатайство о снижении неустойки, при этом указав лишь на ее несоразмерность последствиям нарушения прав участника долевого строительства.

Суд снизит в разы или десятки раз неустойку,

не утруждая себя объяснением в решении необходимых для этого мотивов, если после этого со стороны участника долевого строительства не поступит необходимых возражений, содержащих четкую правовую позицию, объясняющую невозможность применения судом ст.333 ГК РФ или невозможность снижения неустойки в запрашиваемом застройщиком размере.

Поэтому от чрезмерного снижения неустойки страдают дольщики, которые самостоятельно занимаются ведением своего дела в суде, при этом не готовы представить суду в нужный момент необходимую правовую позицию.

Помимо правильной правовой позиции по вопросу снижения судом неустойки, избежать ее снижения можно иными способами.

Сразу нужно оговориться,

что эти методы применяются в тех случаях, когда речь идет о существенном размере неустойки.

Если застройщик должен вам выплатить неустойку в размере 20 тысяч рублей, то суд вряд ли вообще снизит ее размер.

Чтобы суд не снизил неустойку, существует ряд работающих на момент публикации этой статьи методик, в том числе:

- изменение подсудности спора на более лояльный суд
- дробление права требования неустойки
- уступка права требования неустойки юридическому лицу или ИП (изменение процессуальной подведомственности спора)
- смешанная схема

Чтобы понять, какую из методик выбрать, нужно оценивать конкретные обстоятельства дела:

- размер подлежащей взысканию неустойки
- действительные причины нарушения прав участника долевого строительства (просрочки передачи объекта или устранения недостатков)
- имущественное положение застройщика
- подсудность спора
- судебную практику по данному застройщику
- прочие обстоятельства

Если вы не хотите нести лишние расходы на юридическую помощь, при этом хотите получить максимальный размер неустойки — позвоните и посоветуйтесь бесплатно с юристом общества защиты прав потребителей.

Взыскание неустойки если договор не долевого участия

Вероятно, что вы приобрели права

на получение квартиры, не заключая при этом договор долевого участия в строительстве, а каким-то иным способом:

- заключили договор уступки права требования с участником долевого строительства,
- предварительный договор долевого участия в строительстве,
- предварительный договор купли-продажи,
- договор вступления в жилищно-строительный кооператив
- или иной.

В случае нарушения ваших прав

на своевременное получение квартиры, или неудовлетворения вашего требования об устранении строительных недостатков передаваемой вам квартиры, возникает вопрос: какую ответственность должен понести за это застройщик.

На сегодняшний день существует практика

взыскания неустоек, установленных законом об участии в долевом строительстве, применительно к ситуациям, когда был заключен другой договор.

Каждая ситуация индивидуальна, поэтому вам нужно показать документы юристу общества защиты прав потребителей и посоветоваться — можете ли вы рассчитывать на взыскание неустойки и в каком размере.

Взыскание убытков сверх неустойки

В данном случае все понесенные участником долевого строительства убытки возмещаются сверх неустойки.

По общему правилу неустойка носит компенсационный характер и призвана, в том числе, компенсировать понесенные убытки того лица, чьи права были нарушены.

Это означает,

что размер взысканной неустойки не может быть меньше, чем размер понесенных убытков, но при этом может и не превышать его.

То есть при взыскании неустойки судом размер понесенных убытков учитывается при определении размера неустойки.

При этом в случае взыскания неустойки, лицо, чьи права были нарушены, не может отдельно взыскать компенсацию своих убытков.

В данном случае участник долевого строительства может взыскать неустойку и отдельно компенсацию понесенных убытков, но при этом размер взысканной неустойки может быть ниже размера понесенных убытков.

Что такое убытки участника долевого строительства?

Под убытками в данном случае следует понимать все расходы участника долевого строительства, чьи права были нарушены нарушением срока строительства и/или передачи объекта долевого строительства, необходимость несения которых вызвана таким нарушением.

Такие расходы:

- должны иметь прямую причинно — следственную связь с нарушением срока передачи объекта долевого строительства
- должны быть вынужденными (нужно доказать, что вы не могли не понести такие расходы)
- должны быть обязательно подтверждены документально
- должны быть разумными по размеру (среднерыночная цена аналогичных товаров, работ (услуг), на оплату которых понесены расходы)

Как получить деньги по решению суда

После вступления в законную силу решения суда о взыскании неустойки с застройщика нужно получить исполнительный лист — документ, на основании которого производится непосредственно взыскание денежных средств в вашу пользу с застройщика.

Для получения исполнительного листа нужно написать соответствующее заявление в свободной форме, в котором указать номер дела, судью, дату вынесения решения по делу, свои Ф.И.О. и процессуальное положение в деле, номер телефона для связи.

Это заявление нужно подать в приемную суда

или направить по электронной почте суда. Посмотрите на сайте суда, который рассматривал ваше дело по первой инстанции, порядок получения исполнительного листа — в разных судах он может отличаться.

В заявлении укажите, что получите исполнительный лист на руки. Не просите направить его в службу судебных приставов.

В назначенный работниками отдела суда по обеспечению судопроизводства день получите исполнительный лист.

Если не получить исполнительный лист в назначенный день - его направят вам почтовым отправлением.

Это плохо, потому что в этом случае

вы тратите много лишнего времени на его получение и кроме этого он может потеряться, или вам просто не принесут извещение о поступлении почтового отправления, и оно уйдет обратно в суд (хранится на почте всего 7 дней).

Получив исполнительный лист его нужно подать в банк, в котором у застройщика открыт счет для его исполнения банком в порядке, установленном ст.8 ФЗ об исполнительном производстве.

Для этого нужно составить соответствующее заявление с соблюдением всех требований закона об исполнительном производстве.

Скачайте [образец заявления об исполнении банком требований исполнительного листа](#).

На момент написания статьи еще возможна ситуация, при которой у застройщика одновременно может быть открыто более одного счета, поэтому в первую очередь исполнительный лист нужно предъявить в тот банк, где выше вероятность наличия или скорого поступления денежных средств.

Если вы не обладаете информацией,

в каких банках у должника — застройщика открыты счета, или где больше вероятность скорейшего взыскания денег, либо, если после предъявления исполнительного листа в банк на протяжении длительного периода времени (до 3 недель) деньги вам не поступают, то советуем отозвать исполнительный лист из банка и подать его в службу судебных приставов.

Для этого нужно написать заявление о возбуждении исполнительного производства в соответствующий месту нахождения вашего должника — застройщика отдел Службы судебных приставов.

Скачайте [образец заявления о возбуждении исполнительного производства](#).