

Взыскание неустойки с застройщика

К сожалению, в последнее время уже привычным явлением стала нестабильная экономическая ситуация в стране. Это отражается и на строительстве жилых домов. В связи с тем, что у строительных компаний возникают финансовые трудности, последние нередко задерживают сроки строительства и передачи квартир в собственность покупателям.

В качестве штрафных санкций за такую просрочку законом предусмотрена возможность взыскания с застройщика неустойки (ч. 2 ст. 6 Закона “Об участии в долевом строительстве” от 30.12.2004г. №214-ФЗ). Как следует из указанного положения застройщик, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства (далее – соинвестор) объекта долевого строительства, уплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующий на день исполнения обязательства (по состоянию на 01.10.2015 ставка рефинансирования составляет 8,25%), от цены договора за каждый день просрочки. В случае, если участником долевого строительства является гражданин, указанная выше неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере. Таким образом, формула расчета неустойки выглядит следующим образом: *количество дней просрочки x 1/300 (1/150 – для граждан) x действующую ставку рефинансирования (%) x сумму договора*. При этом стоит учитывать, что количество дней просрочки необходимо рассчитывать со дня, следующего за днем сдачи объекта по договору.

Также право на взыскание неустойки с нерадивого застройщика предусмотрено нормами Закона «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992 г.

В части 9 статьи 4 Закона о долевом участии установлено, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом. Это же указано и в Пленуме Верховного суда РФ. Согласно его Постановлению от 28 Июня 2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами (п.2 Постановления).

Кроме того, размер неустойки за просрочку сдачи объекта долевого строительства может быть предусмотрен непосредственно в договоре. В таком случае неустойка рассчитывается исходя из соответствующих положений договора.

К примеру, чтобы облачить вышеописанное в цифры, для наглядности приведем не сложный пример:

Стоимость квартиры составляет 4 500 000,00 руб.

Срок передачи объекта недвижимости соинвестору в соответствии с договором – 3 квартал 2014 года (т.е. не позднее 30.09.2014г.)

Таким образом на дату 01.10 5015 г. просрочка исполнения обязательства составляет – 365 дней (один календарный год).

*Следовательно размер неустойки составит: **903 375,00 рублей** (365 x 1/150 x 8,25% x 4 500 000,00 рублей)*

Также важно учитывать, что на основании ст. 13 Закона №214-ФЗ помимо уплаты неустойки, застройщик несет обязанность возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. К таким убыткам, например можно отнести расходы на аренду жилья в период просрочки исполнения обязательства. При этом стоит иметь ввиду, что такого рода убытки должны быть подтверждены документально. К таким документам, в частности, можно отнести договоры найма (аренды) жилого помещения, акты приема-передачи жилого помещения в аренду, счета и т.д. Еще одним существенным моментом при взыскании убытков является то, что взыскать такие убытки можно только за период просрочки сдачи дома (с момента когда по дом должны были сдать и до момента его фактической сдачи). Также в суде придется доказать, что у соинвестора в данный период отсутствовала возможность проживать где-либо кроме как на арендованной жилплощади (отсутствовало право пользования другой квартирой, домом).

Итак, всю **процедуру по взысканию с застройщика неустойки** за просрочку передачи объекта недвижимости соинвестором можно **условно разделить на несколько этапов**.

Во-первых, досудебная процедура, в процессе которой застройщику предлагается в добровольном порядке удовлетворить требование соинвестора.

Во-вторых, непосредственно, взыскание неустойки в судебном порядке.

В-третьих, фактическое взыскание неустойки при наличии соответствующего судебного решения.

I этап

После того, как становится понятен размер неустойки и то, на основании чего она взыскивается (договор или закон), рекомендуем соответствующее требования направить в адрес застройщика и установить срок для его добровольного удовлетворения, к примеру, в течение семи дней с момента получения претензии. В претензии обязательно

должны быть указаны реквизиты для получения денежных средств, чтобы не лишать застройщика возможности исполнить требование добровольно и не давать ему лишних возможностей вступить с соинвестором в переписку (запросы реквизитов и т.д.), которые, с большой долей вероятности, лишь затянут процесс.

При направлении такого требования советуем отвезти его непосредственно в офис застройщика, а на втором экземпляре претензии попросить представителя застройщика сделать отметку о получении с указанием даты и ФИО того, кто ее принял. Если же претензия направляется по почте, то также не лишним будет составить описание вложений в письмо. Эти процедуры необходимы для того, чтобы в дальнейшем в суде было проще доказать, что застройщику предлагалось в добровольном порядке исполнить требование соинвестора, что в дальнейшем может повлиять на сумму выигрыша. Об этом расскажем чуть ниже.

II этап

В случае, если добровольно застройщик требование не удовлетворяет или не желает каким-либо иным образом в досудебном порядке урегулировать возникшую ситуацию, у соинвестора остается последний путь – обратиться за защитой нарушенных интересов в суд.

В этом случае необходимо подготовить исковое заявление, приложить к нему все необходимые документы. Стоит сделать оговорку, что грамотно составленное исковое заявление и профессионально сформированный пакет документов, обосновывающих иски требования, увеличивают шансы на положительный для инвестора исход событий.

Отдельно хотим обратить внимание читателя вот на что. В соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойки.

Однако, поскольку к спорным правоотношениям применяются положения Закона о защите прав потребителей, то применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. Этот довод следует из п. 34 Постановления Пленума Верховного суда от 28 Июня 2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».

Иными словами суд может уменьшить размер неустойки только при наличии соответствующих обоснованных возражений со стороны ответчика (застройщика). По своему усмотрению, как это происходит в иных категориях споров, суд этого сделать не сможет.

Кроме того, при обращении в суд у соинвестора возникает право на взыскание с застройщика штрафа, предусмотренного ч. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей. Так, в данной статье указано, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с застройщика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Также, соинвестор вправе претендовать на компенсацию судебных расходов, т.е. расходов понесенных в связи с рассмотрением спора в суде (к таким расходам, в том числе, относятся расходы на оплату юридических и нотариальных услуг), а также компенсацию морального вреда.

Однако если с судебными расходами все достаточно ясно, и суды всегда взыскивают их в пользу выигравшей стороны (иногда, правда снижая их размер по своему усмотрению), то с моральным вредом все обстоит не так гладко. Практика по данному вопросу не однозначна, есть как положительные так и отрицательные решения судов. Основным критерием при решении судом вопроса о взыскании в пользу соинвестора компенсации морального вреда служит наличие доказательств причинения физических и нравственных страданий.

И еще один положительный момент от действия Закона о защите прав потребителей на правоотношения сторон это то, что истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сбора на основании ч.3 ст. 17 Закона «О защите прав потребителей».

III этап

Итак, после того, как судебное дело будет выиграно соинвестором и судебное решение вступит в законную силу, соинвестор вправе получить исполнительный лист и взыскать по нему присужденные денежные средства. Это можно сделать при помощи судебных приставов или обратившись непосредственно в банк, в котором у застройщика открыт расчетный счет.

Резюмируя все вышеописанное порядок взыскания неустойки можно сложить в следующий алгоритм:

1. Расчет размера неустойки и подготовка претензионного письма застройщику.
2. Направление застройщику претензии с требованием выплатить неустойку (лучше всего отвезти претензию в офис застройщика, а на втором ее экземпляре представитель застройщика должен сделать отметку о ее получении).

3. При бездействии застройщика, подготовка искового заявления и необходимых документов к нему.

4. Подача иска в суд и присутствие на судебных заседаниях.

5. Исполнительное производство.

Отметим, что неустойку, о которой идет речь в настоящей статье, можно взыскивать в любой момент с начала просрочки передачи объекта долевого строительства его участнику. Иными словами, требования о выплате неустойки можно предъявлять как до фактической передачи объекта недвижимости, так и после его получения и подписания акта о приеме-передачи (если просрочка имела место). Однако в случае предъявления требований после передачи объекта по акту, стоит обратить внимание на текст самого акта, поскольку нередко застройщик включает в него условие о том, что после получения объекта и подписания акта участник долевого строительства претензий к застройщику не имеет. При наличии такой оговорки суды отказывают в исковых требованиях.

Насколько видно из всего вышеописанного, при всей видимой простоте процедуры взыскания неустойки с застройщика, она имеет ряд тонкостей и нюансов, способных кординальным образом повлиять на исход дела (как в принципе во взыскании неустойки в пользу соинвестора, так и в части размера присужденных сумм и их реального взыскания). Для того, чтобы добиться максимального результата в этом деле рекомендуем прибегнуть к помощи профессионалов, специализирующихся на данной категории дел.

Ведущий юрист компании **D-Partners Consulting**

Наталья Дементьева