

Татьяна Рогова

ВЗЫСКАНИЯ НЕУСТОЙКИ С ЗАСТРОЙЩИКА ОТ А ДО Я

**Все что нужно знать дольщику
для самостоятельного взыскания неустойки
и исполнения судебного акта**



Долги. Налоги. Доли.
здесь находят решение

Татьяна Рогова

**Взыскания неустойки с
застройщика от А до Я**

«ЛитРес: Самиздат»

2017

Рогова Т. Ю.

Взыскания неустойки с застройщика от А до Я / Т. Ю. Рогова —
«ЛитРес: Самиздат», 2017

Прочитав наше пособие, Вы сможете:- самостоятельно оценить застройщика и перспективы сотрудничества с ним;- узнаете способы защиты и каких нарушенных прав можете потребовать;- самостоятельно подготовить и отправить претензию;- самостоятельно подготовить, подать иск и выиграть суд;- самостоятельно получить деньги по исполнительному листу. Все образцы необходимых документов уже содержатся в пособии. Вам останется лишь правильно их заполнить и предъявить.

Содержание

Последние изменения, призванные помочь дольщикам	6
За что дольщик вправе спросить с застройщика?	8
Алгоритм взыскания	9
Шаг 1. Оцениваем вероятность фактического получения денег	9
Шаг 2. Досудебное урегулирование спора – претензия	11
Шаг 3. Судебное взыскание	13
Подает документы в суд	13
Конец ознакомительного фрагмента.	14

Предисловие

Дорогие читатели!

Прежде чем вы погрузитесь в изучение этого юридического практикума, хочу пожелать вам успехов. Пособие написано честным юристом специально для вас – пользователей. Просто двигайтесь по пунктам и не торопитесь. Правовые споры, особенно в такой дорогостоящей сфере, как жилищное строительство, – это настоящий квест для обычного человека. Как человек, прошедший суд с застройщиком, думаю, эту брошюру нужно давать в руки каждому, кто решил инвестировать свои деньги и последующий труд в строительство.

Марина Рождественская

Самостоятельное взыскание денег с застройщика

Прочитав наше пособие, вы сможете:

самостоятельно оценить застройщика и перспективы сотрудничества с ним;

узнать, защиты каких нарушенных прав можете потребовать;

самостоятельно подготовить и отправить претензию;

самостоятельно подготовить, подать иск и выиграть суд;

самостоятельно получить деньги по исполнительному листу.

Все образцы необходимых документов уже содержатся в пособии. Вам останется лишь правильно их заполнить и предъявить.

Взыскать долг по ДДУ проще, чем вам кажется.

Последние изменения, призванные помочь дольщикам ...Ни один из существующих механизмов защиты не является гарантией того, что застройщик не обанкротится, пока возводит ваш дом, что дом будет передан своевременно и надлежащего качества.

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ был введен целый блок поправок в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» (далее по тексту – Закон о ДДУ)

Несмотря на то что все изменения вступили в силу с 01 января 2017 года, часть из них нужно применять только с 1 июля 2017 года.

С 1 января 2017 года:

под защиту Закона о ДДУ теперь попадают дольщики жилых домов блокированной застройки из трех и более блоков;

платить по договору нужно только после его регистрации в Росреестре.

С 1 июля 2017 года:

появится новый реестр застройщиков;

запретят принимать деньги дольщиков при определенных условиях (например, при крупной налоговой задолженности);

поставят размер уставного капитала в зависимость от объемов строительства (минимальный уставный капитал при застройке 200 тыс. м² – 1,5 млрд);

введут новые ограничения по рекламе застройщика.

Появился также ряд других поправок, призванных увеличить защиту дольщиков. Насколько они эффективно будут работать, рассмотрим на примере эскроу-счета.

Так, с 01.07.2017 застройщикам разрешат привлекать деньги дольщиков при помощи эскроу-счетов.

Эскроу-счета – интересный механизм привлечения денежных средств застройщиком, призванный не допустить ситуации, при которой дольщик остается и без квартиры, и без денег.

Для привлечения денежных средств застройщик, желающий работать по данной методике, будет вынужден заключить с банком (эскроу-агентом) целевой кредитный договор на строительство (ч. 1 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ), после чего получает деньги на стройку.

Впоследствии дольщики этого застройщика, после регистрации договора долевого участия в Росреестре, будут открывать счета эскроу и перечислять туда полную стоимость за объект (п. 2 ч. 3 ст. 15.4, ч. 4 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ). Банк заблокирует деньги, которые поступили от дольщика (ч. 5 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ), и выдаст их застройщику в течение 10 дней с момента, как тот представит в банк документ о передаче объекта дольщику (ч. 7 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ).

Следует подчеркнуть: если застройщик решит работать по данной схеме, то он будет вынужден работать по ней со всеми дольщиками. Ситуация, при которой от одного дольщика деньги привлекаются на счета застройщика, а от другого на счета эскроу, запрещена законом.

Очевидно, что при такой схеме дом будет строиться на кредитные средства или личные средства застройщика, а значит, строительство будет дороже. Кроме того, данный застройщик будет выглядеть менее привлекательным для поставщиков строительных материалов. Для дольщиков-то средства заблокированы на отдельном счете, и они имеют определенные гарантии их возврата. В то время как поставщик, предоставивший отсрочку оплаты, имеет весьма

смутные гарантии в виде уставного капитала застройщика, его будущей прибыли и повышенные риски его банкротства в случае ошибки расчета рентабельности строительного проекта. Таким образом, дома по данной схеме финансирования будут иметь более высокую себестоимость, нежели традиционное строительство.

Понимая данные обстоятельства, чтобы хоть как-то стимулировать застройщика к использованию эскроу-счета, законодатель предусмотрел:

застройщик, как и дольщик, не платит вознаграждение банку по данному счету (ч. 5 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ);

банк начисляет проценты на деньги на счете эскроу, которые банк и застройщик оговорили в кредитном договоре (ч. 5 ст. 15.5, п. 5 ч. 8 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ).

Общие правила договора счета эскроу установили статьи 860.7–860.10 Гражданского кодекса РФ. Их нужно применять в части, которую не урегулировали статьи 15.4–15.5 Закона о ДДУ.

Но данные пункты скорее иллюзорны, чем реальны. Ведь любой здравомыслящий человек понимает, что ни одна коммерческая организация, и банк в частности, не будут ничего делать бесплатно. Значит, то, что недополучит банк по эскроу-счетам, переключает в комиссии по кредиту или снижению ставок за замороженные средства, которые будет прокручивать банк, пока идет стройка. Учитывая тенденцию в банковском секторе по отзыву банковских лицензий в отсутствие страхового покрытия эскроу-счетов, данные гарантии становятся совершенно иллюзорными.

Таким образом, ни один из существующих механизмов защиты не является гарантией того, что застройщик не обанкротится, пока возводит ваш дом, что дом будет передан своевременно и надлежащего качества.

За что дольщик вправе спросить с застройщика?

Вы можете направить претензию застройщику, если застройщик нарушил сроки передачи вам объекта недвижимости.

Вы можете направить претензию застройщику с требованием устранения недостатков и установления сроков выполнения работы по устранению этих недостатков.

Вы можете направить претензию застройщику с требованием устранения недостатков до момента истечения гарантийного срока на помещение. Напоминаем: по закону о долевом строительстве многоквартирных домов гарантия не может быть меньше 5 лет.

Обращаем внимание: если застройщик направил вам письмо с предложением подписания соглашения о продлении сроков передачи квартиры, вы вправе это соглашение не подписывать. Подписав дополнительное соглашение, вы лишаетесь права на взыскание неустойки с застройщика за нарушение сроков, компенсации убытков и морального вреда. Аналогично при подписании акта приема-передачи: отразите все выявленные недостатки в акте. А по возможности пригласите на приемку строительного эксперта, имеющего квалификационный аттестат, позволяющий выступать судебным экспертом. Несмотря на то что за ряд недостатков вы имеете право спросить с застройщика в течение гарантийного срока, формальный подход к подписанию акта делает невозможным взыскание по недостаткам, по которым застройщик может доказать, что они возникли в результате ваших действий. Если вы полагаете, что сделать это не так просто, то рекомендуем задуматься: как вы можете доказать, что они возникли до передачи вам квартиры.

Алгоритм взыскания

Шаг 1. Оцениваем вероятность фактического получения денег

Можно осуществить очень много действий, потратить уйму времени и даже выиграть суд, но какой в этом толк, если с вашего застройщика нечего взять, потому что его платежеспособность оставляет желать лучшего.

Безусловно, пока застройщик не признан юридическим банкротом и не исключен из реестра юридических лиц, шанс взыскать деньги сохраняется. Но зачастую он настолько ничтожный и требует такого невероятного количества усилий и судебных разбирательств, что риск потерять больше, чем получить. Более подробно проблема исполнения судебных актов освещена в моей статье «Попробуй, догони. Противостояние должников и кредиторов». Застройщики мало отличаются от обычных должников. Но в приведенной статье рассматривалась ситуация реального взыскания задолженности организации с организации, и взыскателю оказывала поддержку целая группа квалифицированных юристов. Если вы читаете это пособие, значит, вы решили взыскать долг самостоятельно. В том случае, если ваш застройщик платежеспособен, четко следуя описанному в пособии алгоритму и используя предоставленные документы, гарантированно достигнете положительного результата. Да, возможно, профессиональный юрист смог бы добиться меньшего снижения неустойки, чем получится у вас, но это совсем не факт. Вполне очевидно – он придет к тому же результату. К сожалению, суды снижают неустойку и делают это существенно, но об этом мы поговорим более подробно в разделе «Судебное взыскание».

Оценивать застройщика надо не только в тот момент, когда возникло нарушение договора, но и до его заключения, но мы сейчас ведем речь о взыскании. Кроме того, с момента заключения договора положение застройщика могло ухудшиться, а значит, в любом случае придется еще раз критически оценить его платежеспособность.

Давайте вспомним, как большинство неопытных дольщиков оценивает застройщика:

- 1) название – на слуху, известен, кто-то вроде даже покупал и построил, новый застройщик, первую-то стройку точно сдаст;
- 2) сайт – большой, солидный, красивый;
- 3) срок в договоре – вроде совпадает с тем, что в разрешении на строительство;
- 4) договор – менеджер продаж заверил, что застройщик – дочерняя компания того-то на сайте или на сайте торговый бренд, а в договоре официальное название, или что данная организация является официальным эксклюзивным продавцом застройщика и входит в холдинговую группу компаний.

Так или иначе, но на руках оказывается договор с непонятной организацией, но именно с нее вам придется взыскивать неустойку, предъявлять претензии по качеству и прочее.

Для самостоятельной проверки добросовестности застройщика сделайте следующее:

запросите устав организации, разрешение на строительство (сравните сроки с теми, что указаны в договоре ДДУ);

проверьте факт регистрации застройщика и данные о лице, имеющем право действовать от имени организации без доверенности, на сайте: <https://egrul.nalog.ru/>;

ознакомьтесь с решением об избрании гендиректора (проверьте совпадение с данными, указанными в ЕГРЮЛ: <https://egrul.nalog.ru/>);

как правило, договоры ДДУ подписывают сотрудники застройщика по доверенности, проверьте, чтобы она была выдана от имени генерального директора, и проверьте ее действительность <http://reestr-dover.ru/>;

не стесняйтесь попросить копию 2-й и 3-й страницы паспорта подписанта, чтобы проверить его по списку недействительных российских паспортов на сайте ФМС: <http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000>;

уточните, на кого и когда зарегистрирован сайт застройщика <http://www.cy-pr.com/>.

Признаки неблагонадежной компании, которые должны насторожить на стадии заключения договора:

на сайте компании застройщика одно название, а договор предлагают подписать с другой организацией;

если сайт создан задолго до создания организации, то возникает резонный вопрос, сколько компаний было у застройщика до этого времени и где они сейчас;

на сайте шла речь о приобретении квартиры по договору ДДУ, а вам предлагают подписать предварительный договор, договор ЖСК, инвестиционный или еще какой-либо;

к компании предъявлены и не оплачены исполнительные листы <http://fssprus.ru/iss/ip> .

На стадии заключения договора и перед тем как принимать решение о взыскании чего-либо с застройщика:

уточните, не находится ли компания в реорганизации или ликвидации, на сайте «Вестника госрегистрации»: <http://www.vestnik-gosreg.ru/search/> ;

не опубликовано ли сообщение о банкротстве на сайте «Коммерсант»: <http://www.kommersant.ru/bankruptcy/> ;

проверьте, не заявлялся ли руководителем организации факт отказа от управления на сайте <https://service.nalog.ru/svl.do> , а также не находится ли руководитель в розыске на сайте Интерпола <https://www.interpol.int/en/notice/search/wanted> , Федеральной службы исполнения наказаний <http://fsin.su/criminal/> и МВД <https://xn--b1aew.xn--p1ai/wanted> ;

сдает ли организация налоговую отчетность и не имеет ли задолженности по налогам: <https://service.nalog.ru/zd.do> ;

сдает ли организация бухгалтерскую отчетность, каковы ее показатели на сайте Федеральной службы государственной статистики: http://www.gks.ru/accounting_report ;

имеет ли организация принудительно взыскиваемую задолженность и каков ее размер, проверьте на сайте судебных приставов: <http://fssprus.ru/iss/ip/> ;

не приостановлены ли операции по счетам по данным Системы информирования банков о состоянии обработки электронных документов: <https://service.nalog.ru/bi.do> ;

является ли организация взыскателем или ответчиком в суде, узнайте на сайте Картолки арбитражного суда: <http://kad.arbitr.ru/> или в Судах общей юрисдикции: <https://sudrf.ru/index.php?id=300> ;

не входит ли компания в неформальные реестры должников: <http://www.centerdolgov.ru/> .

Как видите, все приведенные нами сервисы абсолютно бесплатны и позволяют получить представление о том, какое финансовое положение у застройщика.

После того как мы его оценили и убедились, что перспектива получения денег имеет место, самое время перевести общение с застройщиком в юридическую плоскость.

Шаг 2. Досудебное урегулирование спора – претензия

Претензия – это тот документ, который позволяет не только попытаться договориться вне суда с застройщиком, но и, если ситуация дойдет до судебного разбирательства, получить компенсацию по закону «О защите прав потребителей». А это ни много ни мало, а 50 % от присужденных судом сумм.

Единого образца претензии не существует. Тем не менее есть несколько правил, принятых в деловом обороте. Первая часть правил касается оформления. В правом верхнем углу находится шапка документа. В ней нужно указать, кому и от кого исходит претензия. Ниже, посередине, с маленькой буквы пишется слово «претензия» и указываются основные реквизиты документа, по которому она выдвигается (название и номер договора) или ключевое требование (что вы требуете). Далее с нового абзаца начинается собственно текст претензии, где вы перечисляете ваши требования.

Претензия, естественно, должна быть подписана и датирована.

Вторая часть правил касается содержания претензии. Документ составляется сухим юридическим языком и содержит основные обстоятельства, вследствие которых вы направляете претензию, с указанием конкретных фактов и доказательств вашей правоты и ссылками на закон и положения договора. Поскольку вы подаете претензию из-за нарушения ваших прав дольщика, то при написании претензии вам будет нужно руководствоваться законами о долевом строительстве и защите прав потребителей. При этом вы четко и последовательно указываете, что конкретно вас не устраивает (например, нарушение сроков строительства, строительные недостатки) и перечисляете свои требования (устранить недостатки либо уменьшить стоимость квартиры, выплатить неустойку и т. п.). Проформа претензии о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры содержится в приложении № 1.1.

Обращаем внимание: в нашем адресе мы указываем не телефон, а почтовый адрес и адрес электронной почты. Вполне возможно, застройщик захочет с вами договориться и не доводить ситуацию до суда. В этом случае он будет вынужден вам написать, а это письмо станет еще одним подтверждением нарушения сроков передачи квартиры.

Получившуюся претензию следует вручить или отправить застройщику. При этом у вас должно сохраниться доказательство вручения претензии. В случае если претензию вы решили отвезти сами, то такое вручение называется в юридической терминологии «нарочно», в результате чего на вашем экземпляре претензии должна появиться отметка о получении ее застройщиком. При этом отметкой является не закорючка от девочки офис-менеджера или непонятный штампик, а именно отметка о получении. На вашем экземпляре должно быть написано, что претензия получена, кем именно она получена, на основании каких документов лицо, принявшее претензию, имело право ее принять (доверенность, приказ). Подпись и расшифровка подписи лица, принявшего претензию, и печать организации. Копия документа, подтверждающего полномочия на принятие, также должна у вас остаться.

Если вы передадите претензию и не озаботитесь надлежащим оформлением доказательства ее вручения, вы не сможете доказать в суде факт обращения с претензионным обращением, а значит, можете утратить право на получение штрафа по закону «О защите прав потребителей». А это, как мы отмечали ранее, 50 % от присужденных судом сумм.

Наш опыт показывает, что самым надежным способом подтверждения факта обращения с претензионным обращением является отправка ценного письма с описью вложения. Форма описи вложения содержится в приложении № 1.2.

Обращаем внимание: претензию необходимо отправить на адрес, указанный в договоре и содержащийся в едином реестре юридических лиц.

Узнать, какой адрес указан в ЕГРЮЛ, вы можете с помощью сервиса ФНС РФ <https://egrul.nalog.ru/> . Если адреса не совпадают, то претензию лучше отправить в адрес, указанный в договоре и в ЕГРЮЛ. Не забывайте, ценой некорректной отправки будет утрата права на получение штрафа по закону «О защите прав потребителей».

После отправки претензии почтой у вас на руках должны остаться: экземпляр описи со штампом почты + квитанция, выданная на почте. Эти документы следует хранить до конца судебного разбирательства.

Если вы твердо решили взыскивать в судебном порядке, то факт ответа на претензию не имеет для вас принципиального значения. Главное – это иметь доказательство того, что вы ее направляли, и выждать не менее 10 дней с момента получения претензии застройщиком.

Тем не менее обращаем внимание читателей, что при отправке претензии по нашему образцу защищаемые нами дольщики, в большинстве своем, получали предложение от застройщика урегулировать спор миром, ограничившись получением 10-50 тыс. руб. В суде часто можно взыскать большую сумму, но и времени, и сил потребуется больше.

В случае если вы направляли претензию по почте, тот же срок будет считаться не с момента отправки письма, а с момента получения. Отследить получение письма застройщиком можно с помощью сервиса «Почты России» <https://www.pochta.ru/tracking> .

Неполучение письма адресатом не препятствует обращению в суд и взысканию штрафа, главное, чтобы письмо было отправлено на нужный адрес.

Шаг 3. Судебное взыскание

Подаем документы в суд

Чтобы суд рассмотрел ваши требования к застройщику, следует подать исковое заявление.

Как уже отмечалось ранее, требования к застройщикам подпадают под действие закона «О защите прав потребителей», а это означает, что вы можете определить, куда подать иск. Иск может быть предъявлен по вашему выбору в суд по месту:

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.