

## ДОМ практика

# Штрафной для застройщика

Дольщики практически всегда выигрывают споры о взыскании неустоек с застройщиков, которые срывают сроки выдачи ключей от квартир. «Ъ-Дом» подготовил пошаговую инструкцию для тех, кто готов судиться с девелоперами.

### — инструкция к применению —

Ежегодно значительное число дольщиков сталкивается с просрочкой сдачи квартир и передачи заветных ключей по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ). Но лишь немногие после этого идут взыскивать причитающиеся им по закону неустойку, штраф, компенсацию морального вреда, а в некоторых случаях и убытки за вынужденную аренду на срок просрочки сдачи объекта, не желая платить юристам за сопровождение судебного процесса. Но зачастую обращение к юристам не требуется, а потому дольщики в силу относительной легкости доказывания факта просрочки могут самостоятельно взыскать с застройщика причитающиеся им по закону «О долевом строительстве (214-ФЗ)» денежные средства. Речь, конечно, не идет о сложных ситуациях, в которых производится расторжение ДДУ и возврат средств, или, например, о банкротстве застройщика, когда помощь юристов нужна обязательно.

### 1. Составляем претензию

Чтобы иметь право претендовать в суде на взыскание штрафа по закону «О защите прав потребителей», необходимо уведомить застройщика о своих планах подать иск, направив досудебную претензию по адресу регистрации застройщика. Она составляется в свободной форме. В тексте претензии надо потребовать передать квартиру, указав при этом: полное наименование застройщика и его данные, сведения из ДДУ, касающиеся строящегося объекта, и даты, когда жилье должно быть передано, факт нарушения положений ДДУ и 214-ФЗ, на основании чего планируется подать иск о взыскании неустойки и штрафа, приблизительную общую сумму всех требований с учетом компенсации мораль-

ного вреда и убытков. Претензию нужно подписать и указать дату.

Наименование и данные застройщика указаны в ДДУ, и именно этому юристу надо направить претензию и впоследствии — иск. При этом не имеет значения, кто был продавцом, кто является генподрядчиком или девелопером проекта. Письмо требуется отправить «Почтой России» с уведомлением о вручении и описью вложений либо отдать лично с проставлением штампа организации и подписи получившего ее лица на втором экземпляре или под расписку. Все подтверждающие отправки документы обязательно необходимо сохранить и подождать ответа две недели. Получив претензию, застройщик может пойти на переговоры, но, вероятнее всего, попросту проигнорирует ее.

### 2. Собираем документы

После направления претензии можно сразу же приступить к сбору документов для суда. Нужно сделать по две копии каждого из них — одну для суда, а вторую для ответчика (суд сам направит их ему). Список возможных документов варьируется, но точно необходимо представить копии паспорта истца, ДДУ, кредитного договора (если речь идет об ипотеке) и всех платежных документов, подтверждающих покупку, например аккредитив. Сделайте копии описи вложений и чека с «Почты России» о направлении претензии. Если дом не введен в эксплуатацию, можно добавить проектную декларацию, если же он уже сдан, но ключи не переданы, то разрешение на ввод в эксплуатацию. Обычно эти документы размещены на сайте девелопера. Наконец, если ключи уже на руках, то дубликат акта приема-передачи квартиры.

Особняком стоят убытки на аренду квартир: доказать их куда слож-

нее, и суды чаще всего отказывают в их взыскании. Шансы повышаются, когда гражданин зарегистрирован в одном регионе, а постоянно работает и покупает недвижимость — в другом. В этом случае список документов пополнится договором аренды недвижимости, расписками арендодателя о получении арендной платы или актом сверки взаиморасчетов. Вдобавок к перечисленным документам нужно подготовить справку с места работы, копию трудовой книжки. Но все же особых надежд на взыскание убытков питать не следует.

### 3. Подаем иск в суд

В интернете много бесплатных шаблонов исковых заявлений. Иск следует распечатать в трех экземплярах (один для суда, один для ответчика, еще на одном суд проставит отметку о получении — она останется у дольщика), подписать и проставить дату. Список требований к форме иска изложен в ст. 131 Гражданско-процессуального кодекса РФ — сравните его с получившимся у вас текстом. Там должны быть ссылки на следующие законы:

в части взыскания неустойки — на п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), ст. 309 и ст. 310 ГК РФ, а самое главное — на ч. 1 и ч. 2 ст. 6, а также ст. 12 214-ФЗ;

в части взыскания компенсации морального вреда, размер которого истец может определить сам, — на ч. 9 ст. 4 214-ФЗ и ст. 15 закона «О защите прав потребителей»;

в отношении взыскания штрафа — на ч. 6 ст. 13 закона «О защите прав потребителей»;

в отношении взыскания убытков — на ст. 15 и ст. 393 ГК РФ, а также ст. 10 ФЗ №214.

Заявитель сам выбирает, куда подать иск: это может быть суд по месту постоянной регистрации дольщика, месту регистрации застройщика или местонахождению квартиры. Выбранный суд нужно указать в шапке заявления с пояснением, что иск подается, например, «по месту регистрации ответчика». Там же надо отметить, что «госпошлина в соответствии с п. 3 ст. 17 закона РФ «О защите прав потребителей», п. 4, ч. 2 ст. 333.36 На-



логового кодекса РФ не платится». Также требуется указать цену иска — это итоговая сумма взыскиваемой неустойки (в случае взыскания еще и убытков — их сумму). Не следует в цену включать штраф по закону «О защите прав потребителей», компенсацию морального вреда и понесенные судебные расходы, так как суд может оставить такой иск без движения.

Отдельно требуется подготовить расчет для иска. В нем надо показать расчет неустойки. Формула приведена в ч. 2 ст. 6 214-ФЗ, но для удобства лучше воспользоваться онлайн-калькулятором. Достаточно ввести в него указанную в ДДУ цену покупки квартиры, дату начала просрочки и либо ее окончания, либо дату подачи иска. Если взыскиваются убытки, то помимо неустойки следует показать ежемесячные расчеты оплаты аренды и их общую сумму. В конце иска следует сделать так называемую просительную часть, перечислив все свои требования с суммами. Там же нужно указать список прикладываемых документов.

### 4. Участвуем в судебном заседании

В течение пяти дней суд принимает иск к производству. Сначала проводится консультация со сторонами:

предварительное заседание, беседа, а уже затем назначаются время и место основного рассмотрения. Оно должно быть проведено в течение двух месяцев после подачи иска, если в нем не было выявлено недостатков. Истцу нужно подготовиться к заседанию, написав небольшую речь или тезисы на основе своего иска, обозначить, когда квартира приобреталась и когда должна была быть передана, перечислить все свои требования и их суммы. Идеальный сценарий: до начала своего процесса сходить на судебное заседание по иску другого дольщика с этим же застройщиком, чтобы узнать о возможных аргументах ответчика.

Переживать не стоит: судья не позволит ни одной из сторон говорить долго, не будет спрашивать, на какую норму надо в том или ином случае сослаться и что именно она гласит. К тому же можно просто зачитать речь с листа. Вопросы, если они вдруг появятся у судьи, будут лишь о квартире, ее стоимости, месте работы.

### 5. Получаем исполнительный лист

По прошествии месяца после опубликования полного текста решения, если не была подана апелляция, можно обращаться за исполнительным листом. Для этого нужно напи-

сать заявление, форма которого выложена на сайтах судов, и отнести его в канцелярию, а у помощника судьи уточнить, когда исполнительный лист будет готов. Получив его на руки, скорее всего, лучше самостоятельно его отнести в банк и арестовать деньги на счету ответчика. Наименование банка, в котором у него лежат денежные средства, опять же можно узнать из ДДУ, аккредитива или иного финансового документа.

Также можно обратиться за советом к другим дольщикам, поскольку самостоятельный поиск счетов через ФНС отнимет куда больше времени, а уже полученные другими дольщиками компенсации свидетельствуют о целесообразности такого подхода. Оригинал исполнительного листа нужно сдать вместе с копией паспорта и заявлением в свободной форме в банк вместе с указанием номера счета, на который он переводит полагающиеся средства. При наличии денег на счету ответчика банк сделает это в течение трех-четырех дней, в некоторых случаях — через две недели.

При подготовке инструкции использовались комментарии адвоката международной коллегии адвокатов «Санкт-Петербург» Виталия Соловьева.

Андрей Райский

ДОМ СДАН

**ДОМ СЕРЕБРЯНЫЙ БОР** живописная, 21

Уникальный архитектурный проект на берегу реки Москвы, технологии зеленого строительства, панорамное остекление, высота потолков 3,3 м

65 377 кв. м площадь застройки, 8 пентхаусов, 3-уровневый подземный паркинг

Инфраструктура района: 3 пляжа, 2 вейк-клуба, 2 ледовые арены, 2 фитнес-центра, 12 крытых теннисных кортов

+7 (495) 023-66-95

**КОРТРОС РЕЗИДЕНЦИИ**

ООО «Строитель»