

**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. м<sup>2</sup> – 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 сделает 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](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.