

ООО «Юридическая областная служба»

# **ЗАЩИТА ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ: Инструкция для пострадавших**

**Д.В. Соколов, А.С. Шелудько, Ю.Н.Соколова, А.С.Герсонский**

Липецк, 2016

В этой книге Вы найдете четкие и понятные для дольщика советы. Они помогут Вам выбрать надежного застройщика, избежать типичных правовых ошибок в отношениях с застройщиками, при нарушении Ваших прав - подготовиться к судебному процессу и выиграть его, а также получить присужденное.

© Соколов Д.В, Соколова Ю.Н.,  
Шелудько А.С., Герсонский А.С. 2016  
© ООО «Юридическая областная служба», 2016

## СОДЕРЖАНИЕ

### ПРЕДИСЛОВИЕ

1. **Соколова Ю.Н.** КАКИЕ ЗАКОНЫ СТОЯТ НА ЗАЩИТЕ ПРАВ ДОЛЬЩИКА?
2. **Соколов Д.В.** ЕСЛИ КВАРТИРА ПЕРЕДАНА С НЕДОСТАТКАМИ
3. О НЕУСТОЙКЕ, ШТРАФЕ И КОМПЕНСАЦИИ МОРАЛЬНОГО ВРЕДА
4. **Шелудько А.С.** «ХИТРОСТИ» ЗАСТРОЙЩИКА. КАК НЕ ПОПАСТЬСЯ НА КРЮЧОК?
5. ЗАЩИТА ДОЛЬЩИКОВ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА
6. **Герсонский А.С.** О МЕХАНИЗМЕ ВЗЫСКАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ С ЗАСТРОЙЩИКА ИЛИ ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ ТЕХ, КТО «УЖЕ ВЫИГРАЛ СРАЖЕНИЕ, НО НЕ ВЫИГРАЛ ВОЙНУ»
  - 6.1. Самостоятельное взыскание задолженности через банк должника
  - 6.2. Взыскание задолженности при помощи судебных приставов
  - 6.3. Что делать, если пристав-исполнитель бездействует или своими действиями нарушает Ваши права?

### 7. ПАМЯТКА ДЛЯ ДОЛЬЩИКА. ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ.

### ПОСЛЕСЛОВИЕ

## ПРЕДИСЛОВИЕ

**Вот уже более 6 лет мы помогаем дольщикам добиваться справедливости в суде.**

Увы, ситуация на рынке недвижимости, в частности, в долевом строительстве, сегодня накалена до предела. **Дольщики зачастую становятся жертвами хитросплетений судьбы, финансового кризиса или даже замысла (а порой, и умысла) застройщика.**

К сожалению, в настоящее время мало внимания уделяется правовой грамотности населения, а ведь даже малая доля юридической подкованности может спасти дольщика от заключения сделки с недобросовестным застройщиком.

Именно поэтому мы решили объединить свой опыт и знания по защите прав дольщиков в данной информационной брошюре и поделиться ими с Вами.

**Эта книга будет полезна для Вас, если:**

- Вы планируете приобрести квартиру по договору долевого участия (ДДУ) в строительстве,
- Вы уже стали дольщиком и Ваш застройщик недобросовестно исполняет взятые на себя по договору обязательства.

Настоящее издание поможет дольщику или тому, кто только планирует приобрести квартиру по ДДУ:

- 1) узнать больше о своих правах,
- 2) не допустить правовых ошибок в отношениях с застройщиком,
- 3) юридически грамотно оформить любой документ, направляемый застройщику,
- 4) вступить в судебный процесс с застройщиком и выиграть его,
- 5) задействовать эффективные инструменты исполнения решения суда (с целью реального получения своих денег с застройщика),
- 6) если Ваш застройщик уже «провалился» в банкротство, Вы найдете в книге эффективные методы защиты своих прав в рамках банкротного дела.

Мы уверены, что эта книга станет отличным подспорьем в защите Ваших прав!

Если в чем-то Вам не удастся разобраться самостоятельно, Вы всегда можете задать нам вопросы по электронной почте [pravo48@mail.ru](mailto:pravo48@mail.ru) или по тел. (4742) 717-038, и мы подскажем, как нужно действовать в той или иной ситуации.

*С уважением,*

*команда юристов*

*ООО «Юридическая областная служба»*

## 1. КАКИЕ ЗАКОНЫ СТОЯТ НА ЗАЩИТЕ ПРАВ ДОЛЬЩИКА?

*Управляющий партнер*

*ООО «Юридическая областная служба»*

*Соколова Ю.Н.*

*«Законы для того и даны, чтобы урезать власть сильнейшего»  
Овидий*

Так уж повелось, что гражданин-потребитель товаров и услуг (покупатель объектов движимых и недвижимых) является «слабой» стороной по договору, его права чаще всего нарушаются стороной, имеющей больше «силы». В отношениях с застройщиками, безусловно, дольщики нуждаются в особой защите со стороны законодательства.

Покупка квартиры — шаг серьезный и ответственный, а если Вы решили купить квартиру в строящемся доме по договору долевого участия, то подготовиться нужно не только материально, но и интеллектуально. Такая потребность вызвана тем, что в силу особых экономических условий (или иных причин) рынок недвижимости (в частности, долевого строительства), наполнен, увы, не только добросовестными застройщиками.

Мошенников много, банкротящихся компаний тоже достаточно, а квартиры всё так же продаются у недобросовестных застройщиков, как и у добросовестных.

### **Как дольщику защитить себя с помощью законодательных актов?**

#### **Что нужно знать о своих правах?**

*«Знать законы — значит воспринять не их слова, но их содержание и значение», - писал Юстиниан, один из императоров поздней античности.*

Законодательство РФ достаточно обширно, и законодательных, и правоприменительных актов, регулирующих отношения между дольщиком и застройщиком, не так уж и мало. Начиная со ст.40 Конституции РФ, защищающей право гражданина на жилище, и заканчивая отдельными актами судебной практики, в том числе - определениями и постановлениями Верховного суда РФ.

Рассмотрим основные из них.

В первую очередь дольщику рекомендуется ознакомиться с:

**Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред.от 01.05.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».**

Этот закон направлен именно на регулирование отношений между дольщиком и застройщиком, а также иных отношений, возникающих в процессе долевого строительства.

За 12 лет своего существования закон претерпел множество изменений, за что критикуется дольщиками, юристами, чиновниками и даже судьями.

Полный текст действующей редакции Вы можете найти в любой правовой системе.

В 2016 году в закон были внесены изменения, которые предоставили возможность привлечь застройщика (его руководителя) к уголовной ответственности (ранее формулировки статей об ответственности сводились только к административному праву).

Как будут работать эти нормы — покажет только практика.

Статья 3 214-ФЗ устанавливает требования к застройщикам. Так, к примеру, продавать квартиры в новостройке имеет право только то лицо, которое получило одобрение местных властей на возведение объекта недвижимости, после опубликования на своём сайте всех необходимых документов, а также при наличии какого-либо права на участок.

Если же застройщик требованиям закона не отвечал на момент получения денежных средств от дольщика, то гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных [статьей 395](#) Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Обратите внимание на **статью 6 Федерального закона №214-ФЗ**. Именно здесь установлена ответственность застройщика за нарушение срока передачи квартиры, и указана та сама формула, по которой покупатели рассчитывают неустойку, то есть меру ответственности застройщика за такое нарушение (статья 6 п. 2) (*\*прим.: подробнее о расчете неустойки читайте в главе 2 настоящей книги*).

Пункт 9 статьи 4 (214-ФЗ) указывает нам на то, что следующий акт, требующий особого изучения дольщиком при спорах с застройщиком: это **Закон РФ «О защите прав потребителей»**.

Именно его положения в совокупности с нормами 214-ФЗ дают право дольщику требовать *особой* защиты его прав.

К примеру, согласно статье 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1 моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем (в данном случае — застройщиком) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда.

А статья 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» дает дольщику право требовать взыскания с застройщика штрафа, равного 50% от присужденной дольщику суммы в случае, если застройщик в досудебном порядке не удовлетворил требования дольщика (не ответил или ответил отрицательно на направленную дольщиком претензию).

Кроме того, к отношениям между дольщиком и застройщиком применяются **общие положения Гражданского кодекса РФ** (например, в случае причинения убытков и ненадлежащем исполнении обязательств -статьи 15, 309, 310 ГК РФ).

К сожалению, сегодня нередки случаи инициирования процесса банкротства застройщиком. В данном случае, дольщику следует уделить особое внимание нормам, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

**К документам, помогающим дольщикам в суде отстоять свои права, также относится Постановление Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», а также материалы обобщения судебной практики (в виде обзоров практики Верховного суда 2012-2013 годов).**

*Следует помнить! Договор участия в долевом строительстве (в народе - ДДУ) также является важным документом, устанавливающим права и обязанности сторон долевого строительства! Все, что не урегулировано законами, может быть установлено в договоре. Застройщик зачастую преднамеренно включает в договор условия, вводящие потребителя-дольщика в заблуждение (например, относительно фактических сроков передачи квартиры). Поэтому перед заключением договора с застройщиком — возьмите паузу, попросите бланк договора у застройщика и покажите его юристу.*

**Если Ваши права уже нарушены и Вы самостоятельно готовите иск о защите прав дольщиков к подаче, обязательно изучите все документы, указанные в данном параграфе.** К сожалению, зачастую дольщики используют шаблоны исковых заявлений, находящиеся на просторах сети «Интернет», считая их универсальными правовыми документами.

Но мы просто обязаны Вас предупредить: **ошибка в выбранном Вами способе защиты права (сформулированных исковых требованиях) может привести к отказу в удовлетворении Ваших требований или к тому, что используя «шаблон» иска Вы лишите себя возможности заявить максимальные требования к застройщику, вытекающие из законодательных актов, не указанных в таком шаблоне.**

*Именно поэтому рекомендуем Вам как на стадии подготовки к заключению договора участия в долевом строительстве, так и на стадии подготовки к защите своих нарушенных прав, тщательно ознакомиться с законодательной базой и Вашим ДДУ, или посетить юриста хотя бы единожды, с целью определения верной стратегии защиты Ваших прав.*

## 2. ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ КВАРТИРА ПЕРЕДАНА С НЕДОСТАТКАМИ?

*Руководитель ООО «Юридическая областная служба»,*

*ООО «Юридическая компания «Соколов и партнеры»*

*к.ю.н. Соколов Д.В.*

Выполняя свои обязательства, Застройщик нередко пренебрегает качеством предоставляемых услуг. Не удивляйтесь, если Вы обнаружите, что в Вашей квартире неровный со щелями пол, стены, падающая с потолка штукатурка, низкая звукоизоляция, некачественные отделочные материалы, недоделки, недоработки с явным присутствием брака.

В таких случаях Закон РФ «О защите прав потребителей» на Вашей стороне.

Пути развития событий ведут к необходимости составления претензии с детализацией установленных и зафиксированных при подписании акта приема-передачи квартиры нарушений и необходимого объема строительных работ для их выполнения Застройщиком.

Не стесняйтесь перечислить всё, что Вам не нравится в квартире.

А потом уже примете решение, что делать дальше с этими недостатками — устранять своими силами, взыскивая с Застройщиков убытки, или ждать пока Застройщик устранит недостатки, а может, Вы хотите уменьшить стоимость самой квартиры, раз в ней присутствуют недостатки?

Зачастую Застройщик идет навстречу потребителю, но устраняет нарушения лишь формально. Поэтому Вы должны знать, что имеете права на устранение этих недоделок и брака другими специалистами, с которыми у вас будет заключен гражданско-правовой договор подряда. Именно затраты на этих специалистов и привлечение дополнительного объема строительного материала ляжет в основу иска к Застройщику относительно некачественно выполненных работ (оказанных услуг) в рамках договора долевого строительства.

Альтернативой может также выступить независимая оценка указанной квартиры, с указанием суммы, необходимой для устранения недостатков. Данная оценка ляжет в основу ваших исковых требований заявленных в суд к застройщику при некачественно выполненных Застройщиком работах.

Плюсом в этой ситуации будет также подписание акта приема-передачи и приемка квартиры в присутствии свидетелей, которые также могут подтвердить наличие имеющихся недостатков на момент передачи квартиры дольщику и отразить свое согласие в акте.

В случае, если договор долевого участия в строительстве заключен одновременно с несколькими лицами-собственниками квартиры (членами Вашей семьи), необходима их подпись на Акте приема-передачи квартиры, где отражены недостатки. При подписании



акта и фиксации недостатков рекомендуем зачеркнуть стандартную строчку в Акте застройщика «претензий не имеем».

Кроме того, рекомендуется сделать фотографии указываемых Вами недостатков или провести видеосъемку приемки-передачи квартиры, эти материалы также можно использовать в суде при доказывании момента возникновения недостатков и вины застройщика в их возникновении.

Обычно дольщики обращаются к юристам, когда дело дошло до суда, реже — на стадии досудебного решения конфликта, еще реже — на стадии приемки-передачи квартиры. Поэтому крайне важно для Вас — запомнить советы, указанные в данном разделе книги и максимально подготовиться к защите своих прав самостоятельно, осуществляя все указанные действия и собирая доказательства своей правоты на стадии приемки квартиры.

### 3. О НЕУСТОЙКЕ, ВОЗМЕЩЕНИИ МОРАЛЬНОГО ВРЕДА И ШТРАФЕ

Самым распространенным случаем нарушения застройщиком прав дольщиков в нашей юридической практике является **просрочка передачи квартиры дольщику**. В данном случае нарушаются, прежде всего, положения Договора участия в долевом строительстве, заключенного между дольщиком и застройщиком. Поэтому **очень важно досконально изучить положения Договора ДО его подписания, даже если на первой странице Вы видите дату ввода дома в эксплуатацию, определенную каким-либо кварталом 2016-2017-2018 года.**

Увы, дата сдачи дома в эксплуатацию зачастую не равна дате должной передачи квартиры застройщику. Об этом подробнее в главе 3 — про «хитрости» застройщика.

Чтобы рассчитать неустойку за нарушение застройщиком срока передачи квартиры, установленного договором участия в долевом строительстве, Вам необходимо, прежде всего — **определить дату, с которой начинается просрочка.**

#### **Из практики:**

*Чаще всего мы встречаем такие положения в договоре: застройщик обязуется передать квартиру не позднее четырех месяцев с даты ввода дома в эксплуатацию. Это положение обычно включено в пункты договора об обязанностях застройщика, но может «скрываться» и в иных разделах договора.*

*Зачастую дата ввода дома в эксплуатацию прописана на первой странице договора, и видя тот самый заветный «IV КВАРТАЛ 2016 года», дольщик дальше договор НЕ читает и совершает большую ошибку.*

*Неустойку при таких условиях договора мы можем рассчитать только с конечной даты, вытекающей по смыслу из содержания договора.*

*Т.е. К ОКОНЧАНИЮ IV КВАРТАЛА 2016 ГОДА ПРИБАВЛЯЕМ 4 МЕСЯЦА (в данном случае), и только с полученной в результате этого сложения даты, рассчитываем неустойку.*

*31 декабря (последний день должного ввода дома в эксплуатацию) + 4 месяца (установленные договором для передачи квартиры с момента ввода дома в эксплуатацию) = 31 апреля*

*Таким образом, просрочка в приведенном примере начинается с 1 мая 2017 года.*

Если застройщик нарушил сроки передачи объекта строительства участнику долевого строительства, не согласовав при этом изменение условия договора об участии в долевом строительстве в части сроков сдачи объекта, дольщик имеет право взыскать **неустойку с застройщика в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки (ч. 3 ст. 6 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ) а для дольщиков-физических лиц эта сумма увеличивается вдвое.**

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная указанной нормой неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере (ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ).

Для взыскания с застройщика неустойки по договору участия в долевом строительстве в досудебном порядке, сделайте **первый шаг:**

**Подготовьте предложение (Претензию) застройщику о добровольной уплате неустойки.**

Целесообразно направить такое Предложение (Претензию) в письменной форме со

ссылкой на ст. 6 Закона № 214-ФЗ, ст. ст. 309, 310 ГК РФ и на положения договора, регулирующие сроки сдачи объекта строительства, а также предусматривающие начисление неустойки.

**Важно!** *Направляем претензию почтой заказным письмом с уведомлением о вручении, квиточек об отправке сохраняем — прикрепите его ко второму экземпляру Вашей претензии и храните его до момента подачи заявления в суд. Доказательство направления претензии застройщику будет служить основанием для взыскания в Вашу пользу штрафа с застройщика.*

**Обратите внимание!** Согласно ч. 9 ст.4 Федерального Закона от 20.12.2004 № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином — участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1 моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда.

**Сумму компенсации морального вреда оценивайте исходя из своих собственных ощущений и неудобств, причиненных несвоевременной передачей квартиры застройщиком.** Укажите в претензии, какие неудобства Вы понесли, в связи с нарушением застройщиком сроков, установленных договором — какие ваши планы разрушились и как сильно Вы от этого переживали, ухудшилось ли общее самочувствие и состояние здоровья, микроклимат в семье и прочие ощущения, каким-либо образом влияющие на Ваши физические и нравственные страдания.

В соответствии с ч. 6, ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-I «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере **пятьдесят процентов** от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Интересно, что в соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», При удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Таким образом, если застройщик добровольно не уплатит неустойку в указанный в претензии срок, то дольщик будет вынужден обратиться за защитой своих прав в суд, в суде с застройщика можно потребовать, **помимо взыскания суммы неустойки, еще и возмещение морального вреда, а так же уплаты штрафа в размере 50% от всей присужденной суммы в пользу дольщика.**

#### 4. «ХИТРОСТИ» ЗАСТРОЙЩИКА. КАК НЕ ПОПАСТЬСЯ НА КРЮЧОК?

Старший юрист

ООО "Юридическая областная служба"

**Шелудько А.С.**

*«Увы! Договоры между сильными и слабыми - всегда вещь условная,  
и нарушаются они по желанию первых»*

*Майн Рид*

Создание на рубеже 2004 и 2005 года в России единого специального закона, регламентирующего отношения в рамках договора долевого участия, служило единственной цели – создание универсального, эффективного правового механизма защиты интересов сторон-участников долевого строительства. Закономерно, что законодателем четко обозначены отдельные нюансы регламентирующие и минимизирующие разницу в правовом положении сторон подобного сложного правоотношения.

Зачастую, **положение застройщика позволяет ему навязывать свою волю в ходе заключения, исполнения и (или) изменения договора долевого участия** уже в силу того, что компания застройщик заключат подобные договоры с физическими лицами. Разница в правовом положении привела к формированию такого, например, механизма защиты прав и законных интересов дольщиков-физических лиц как, применение к отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве положений законодательства о защите прав потребителей (п.9 ст.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ) и пр.

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ в ст. 4 определяет, что *по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.*

**Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.**

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

**Неудивительно, что у недобросовестных застройщиков часто возникает желание внести коррективы в механизм регулирования рассматриваемых отношений с целью обеспечения себе доминирующего положения, снижения уровня ответственности за нарушение условий договора, а так же с целью воспрепятствования дольщику в применении мер защиты собственного права.**

С 2004 года (года принятия Федерального Закона №214-ФЗ) застройщиками были выработаны и применялись на практике довольно много хитрых уловок. Рассмотрим наиболее часто встречающиеся схемы подобного недобросовестного поведения застройщика:

**1. Для снятия с себя ответственности за результаты строительства горе-застройщики предлагают дольщику заключить предварительный договор купли-продажи объекта с окончательным оформлением сделки по истечении трех месяцев после сдачи дома или, например, договор займа, вместо классической формы договора участия в долевом строительстве.**

Подобная схема на первый взгляд может показаться не искушенному в вопросах права гражданину вполне приемлемой, однако по сути своей позволяет застройщику избежать ответственности, предусмотренной Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ в случае нарушений им условий сделки.

К счастью, на сегодняшний день, подобные «уловки» встречаются все реже и в случае необходимости дольщики могут рассчитывать на защиту своих прав в суде. Так, Верховный Суд РФ в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года пояснил следующее: действие закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» распространяется на отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (прямо не указанными в законе об участии в долевом строительстве), например: заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства; договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости; договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости

после завершения его строительства в собственность; договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости;

**2.** К огромному сожалению, стоит признать, что по сей день недобросовестными застройщиками применяется **схема двойной (или даже тройной) продажи квартир** – безусловно подобные действия застройщика и его персонала, принимающего осознанное участие в заключении подобных сделок являет собой ни что иное, как преступление, предусмотренное ст. 159 Уголовного кодекса РФ «Мошенничество». Обезопасить себя от встречи с подобными мошенниками довольно трудно, т.к. зачастую приходится играть «на поле соперника». **Застройщик-мошенник детально прорабатывает стратегию совершения подобного преступления, по этой причине дольщику необходимо с особой внимательностью подходить к процедуре заключения договора, у застройщика следует потребовать подлинники документов,** наличие у него которых предусматривает законодательство РФ: свидетельство о праве собственности на землю (договор аренды земли), утвержденный проект будущего строения, разрешение на строительство и пр., а так же с особой педантичностью следует отнестись к анализу деятельности застройщика на строительном рынке вашего региона и его репутации в целом.

**3. Схема сокрытия оплаты.** Подобная схема весьма проста и применяется нерадивыми застройщиками что называется «в открытую» несколькими способами: путем некорректного отображения в платежных документах суммы осуществленной наличной оплаты по договору или же проведение оплаты (де-факто по основному договору) через сопутствующие договору долевого участия сделки. **В связи с чем, рекомендовано осуществление оплаты по договорам исключительно путем безналичной оплаты с указанием реквизитов титульного договора долевого участия.**

**4. Уловка, близкая к вышеописанной – это схема при которой застройщик предлагает заключать договор со страховкой.** При этом обычно примерно более 50% от стоимости будущей квартиры выплачиваются по договору долевого строительства, а оставшаяся сумма выплачивается в качестве страхового взноса за договор страхования. При возникновении форс-мажора есть вероятность не получить страховую выплату, если случай окажется нестраховым. **Необходимо понимать, что страховой взнос не будет принят к возврату в случае расторжения договора долевого участия, а так же не будет учитываться при расчете сумм возможной неустойки.**

**5. Если площадь под застройку строительная компания получила раньше 2004 года, до принятия федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», то возможно заключение инвестиционного договора с дольщиками.** Получается, что собственники выступают в качестве инвесторов строительства объекта. В данном случае формально все законно. Однако **инвестиционный договор имеет много подводных камней, и при возникновении недоразумений со строительной компанией отстаивать свои права значительно сложнее.**

**6. Цессия или уступка права требования** – в ситуации с приобретением права требования о передаче жилого помещения у юридического лица (не застройщика) – имеется неприятная правовая деталь, о которой часто забывают. **В случае возникновения**

**непредвиденных ситуаций (когда, к примеру, выявится некий конфликт между цедентом и цессионарием) гражданин не сможет рассчитывать на применение к его требованию норм о защите прав потребителя в споре с цессионарием, однако это не отменяет распространение норм законодательства о защите прав потребителей в контексте отношений с застройщиком (несмотря на общее правило о невозможности передачи объема прав сверх имеющегося на момент передачи).**

Пункт 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года: К отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, возникшим при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве первоначальным участником долевого строительства, заключившим договор не для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

**7. Последнее, за что «цепляются» нерадивые застройщики, когда к ним приходит понимание о невозможности исполнения своих обязательств в должном объеме и в оговоренный сторонами в договоре долевого участия срок – это «дополнительные соглашения». В данном случае это попытка лавировать между «опасными для застройщика» положениями закона с целью минимизации им своих потерь (неустоек и штрафов).**

Дело в том, что положениями ст. 6 вышеупомянутого закона закреплено, что Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

*В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.*

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

**Таким образом, ультимативное требование о заключении дополнительного соглашения об увеличении сроков есть не что иное, как попытка минимизировать потери застройщика за счет интересов дольщика.**

**Важно! От такого дополнительного соглашения дольщик вправе отказаться.**

Мы указали 7 наиболее часто встречающихся в практике «уловок» застройщиков при работе с договорами долевого участия.

Реализация любой из этих схем возможна только в случае если дольщик в недостаточной степени осведомлен о своих правах и (или) введен недобросовестным застройщиком в заблуждение – исходя из этого, можно заключить, что безопасность дольщика в рассматриваемой сделке напрямую зависит от степени компетентности стороны застройщика при заключении, исполнении и изменении договора.

## **5. ЗАЩИТА ДОЛЬЩИКОВ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА**

*«Мало быть правым, надо быть правым вовремя»  
Эмиль Кроткий*

Не теряет с годами своей актуальности наболевший вопрос о том, как вести себя участнику долевого строительства в ситуации, когда застройщик «уходит» в банкротство. Вносятся изменения в законы, формируется судебная практика, создаются административные механизмы, призванные защитить интересы дольщиков, но «воз и ныне там», едва ли сегодня дольщик может сказать, что чувствует себя в безопасности в рамках отношений долевого участия в строительстве.

Рассмотрим несколько вариантов (моделей) поведения дольщика в ситуации, **когда застройщик проявляет признаки грядущего банкротства или процедура банкротства уже начата.**

Для начала необходимо определиться с понятийным аппаратом, с этой целью приведем формулировки, используемые законодателем. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ определяет:

застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче



участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ так же дает следующие определения:

участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование;

требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения);

денежное требование - требование участника строительства о: возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора; возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения; возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору; возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;

объект строительства - многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства);

земельный участок - земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства;

реестр требований о передаче жилых помещений - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом.

**Важно!** Банкротство - это признанная судом невозможность застройщика удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и обязательным платежам. Необходимо помнить, что банкротом застройщик становится лишь с момента введения конкурсного производства, до введения конкурсного производства (при применении иных процедур) застройщик банкротом не является. В рамках банкротства застройщика применяются следующие процедуры: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство и мировое соглашение. На практике чаще всего применяются лишь две процедуры из вышеперечисленных: наблюдение и конкурсное производство.

В соответствии со ст. 62 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ наблюдение вводится по результатам рассмотрения арбитражным судом обоснованности заявления о признании должника банкротом. Статьей 124 вышеупомянутого Федерального закона установлено, что принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства.

Рассмотрим ситуацию, когда банкротство застройщика еще не стало свершившимся фактом, но по всем признакам «дни его сочтены». Многие юристы сходятся во мнении о том, что интересам дольщика на данном этапе наибольшим образом отвечает обращение в суд общей юрисдикции с требованием об установлении права собственности на объект недвижимости или права на долю в объекте незавершенного строительства. При этом обращение в суд общей юрисдикции с подобными требованиями дольщику необходимо предпринять до момента введения о отношении застройщика процедуры наблюдения. Принято выделять несколько правовых позиций (в зависимости от того на каком этапе строительства находится объект) на которых дольщик может обосновать свои требования:

**Первый из вариантов:** объект на этапе строительства – дольщику необходимо добиваться в суде признания права собственности на долю в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде, например, квартиры.

**Второй вариант:** объект построен, но не сдан в эксплуатацию, либо находится в высокой степени готовности, которая позволяет выделить индивидуальные признаки квартиры подлежащей передаче – дольщик может требовать у суда уже признания права собственности на квартиру, основывая свою позицию на ст. ст. 130, 218 ГК РФ, ст. ст. 15, 16, 18 ЖК РФ.

**Вариант третий:** объект построен, введен в эксплуатацию, но застройщик не передает квартиру дольщику - Дольщику следует, так же как и предыдущем варианте, обратиться в суд за признанием права собственности на основании ст. ст. 130, 218, 702, 729 ГК РФ, ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Необходимо отметить, что помимо требований о признании права собственности, о которых говорилось выше, дольщик при условии нарушения застройщиком условий договора равно как и норм 214-ФЗ вправе обращаться в суд за защитой своих интересов как потребитель и взыскать с нерадивого застройщика неустойку, требовать возмещения морального вреда, и штрафа – это так же необходимо сделать до момента введения наблюдения в отношении застройщика (особенности рассмотрения подобной категории споров с застройщиком мы осветим в последующих публикациях).

Чаще бывают ситуации, когда о том, что дела застройщика плохи, дольщик узнает уже после того как о его банкротстве начинают говорить в СМИ, т.е. когда банкротные процедуры идут полным ходом, в таком случае единственным способом активной защиты своих интересов является включение требований о передаче квартиры в реестр требований кредиторов застройщика.

Статьей 201.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ определено, что требования о передаче жилых помещений

предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 указанного Федерального закона.

Арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

Определение о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений или определение об отказе во включении указанного требования в такой реестр может быть обжаловано.

Участники строительства в части требований о передаче жилых помещений имеют право участвовать в собраниях кредиторов и обладать числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Федерального закона №127-ФЗ. Участники строительства имеют право предъявлять возражения относительно требований других кредиторов.

В реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения: сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях; размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость непереданного имущества, указанная в таком договоре); сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

В связи с вышеуказанными формулировками Федерального закона интересно отметить следующее: часто на практике приходится сталкиваться с весьма неоднозначными ситуациями, приведу распространенный пример:

в деле о банкротстве одного из застройщиков нашего региона перед судом встал вопрос о том как применить механизм включения требований дольщиков в реестр требований о передаче жилых помещений к лицам, которые приобрели право требования по договору цессии. Цедент (первоначальный «дольщик») заключал договор долевого участия в строительстве целого ряда помещений с застройщиком по весьма низкой цене, а потом продавал (уступал) право требования на каждое из помещений по более высокой цене – отсюда возникает закономерный вопрос «какую сумму должно учитывать при определении числа голосов такого кредитора на собрании кредиторов?» Ту сумму, которая была уплачена застройщику по договору долевого участия (что более логично и прямо установлено буквой закона) или же сумму, которая уплачена кредитором по договору цессии (что более отвечает интересам кредитора и духу закона)? Порождает ли вывод суда о необходимости использования первого варианта право кредитора (цессионария) на

предъявление требования к цеденту о возврате разницы между спорными суммами (ведь едва ли возможно списать неизбежные, при таком развитии событий, потери кредитора на некую алеаторность цессии)? Не приведет ли применение судом второго варианта к появлению на собрании кредиторов лиц с необоснованно «раздутым» числом голосов, не спровоцирует ли это заинтересованных лиц к созданию «искусственных» кредиторов для давления на собрание?

Сегодня единой позиции по этим и еще целому ряду вопросов у судов нет (зато есть весьма интересные и зачастую противоречивые позиции судов различных инстанций) – вот и выходит на первый план «судебное усмотрение», а оно может быть продиктовано совокупностью самых различных факторов (от политической и экономической конъюнктуры региона, до субъективного восприятия судом ситуации), что существенно затрудняет прогнозирование развития процесса и защиту интересов участников в деле о банкротстве застройщика – грубо говоря, защита интересов дольщиков в каждом конкретном случае, даже в рамках банкротства одного застройщика, требует грамотного «ручного» управления и деликатного неусыпного контроля со стороны, например юриста, осуществляющего подобное представительство.

Так же, необходимо отметить, что дольщики, имеющие на момент формирования реестров требований, решения судов о взыскании с застройщика сумм неустойки, морального вреда, штрафов и прочих сумм могут помимо включения своих имущественных требований о передаче помещений включить отдельные требования в самостоятельный реестр денежных требований кредиторов с получением голосов пропорционально сумме денежной задолженности.

Ну и конечно, пара слов о перспективах. Если с перспективами тех дольщико-кредиторов дома которых достроены и решение их проблемы с передачей права собственности лежит исключительно в правовой плоскости – все относительно понятно, то **в тех случаях когда жилой дом, недостроен, дольщики имеют возможность в качестве компенсации получить права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок для того, чтобы достроить здание что называется «своими силами».** Для этого понадобится создание жилищно-строительного кооператива. Статья 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ определяет «правила игры» в случае избрания кредиторами подобного пути решения создавшейся проблемы. Стоит отметить, что данный способ является наиболее продуктивным и максимально должен отвечать интересам кредиторов в сложившейся ситуации, однако на практике реализация механизма погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства встречается не так часто, вероятно в виду сложности его реализации.

## **6. О МЕХАНИЗМЕ ВЗЫСКАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ С ЗАСТРОЙЩИКА ИЛИ ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ ТЕХ, КТО «УЖЕ ВЫИГРАЛ СРАЖЕНИЕ, НО НЕ ВЫИГРАЛ ВОЙНУ».**

*Юрист ООО «Юридическая областная служба»  
Герсонский А.С.*

Нестабильная ситуация в экономике, вызванная финансовым кризисом охарактеризовалась снижением покупательской способности на рынке жилья. Это «подкосило» множество строительных компаний, ведь основной финансовый актив застройщика – это поток денежных средств от участников долевого строительства и приобретателей уже готового жилья.

В итоге, за последние несколько лет объем судебных разбирательств между застройщиком и участником долевого строительства увеличился более чем в два раза. **Суды преимущественно становятся на сторону дольщиков. Однако истцу стоит уяснить, что победа в суде еще не означает скорое получение денежных средств.** Особенно это актуально в спорах с застройщиком. Зачастую споры относительно долевого строительства возникают с теми строительными компаниями, которые либо находятся на грани банкротства, либо уже в нем.

Если объект долевого строительства еще не сдан в эксплуатацию, **перед обращением с исковым заявлением в суд, рекомендуется тщательно проанализировать финансовое положение застройщика.** Не будет лишней и консультация эксперта. Если финансовые трудности при строительстве не столь существенные, скорее всего, застройщик сможет довести строительство до конца. Однако обращение в суд большого количества кредиторов и дольщиков, вызовет *эффект снежной лавины* и только усугубит ситуацию. Массовые иски в отношении застройщика приведут к тому, что он уже не сможет выбраться из «долговой ямы». Его деятельность будет «парализована» судебными приставами и тогда финансовый крах компании неизбежен. **Это тот случай, когда дольщики сами загоняют застройщика в банкротство, нанося тем самым непоправимый вред и самим себе.**

Сами представители строительного бизнеса, предпочитают решать вопросы с дольщиками, что называется, «по-тихому». **Но это выгодно и самим дольщикам, так как, во-первых, это избавляет последних от необходимости участия в длительном судебном процессе, а во-вторых, в этом случае не страдает репутация строительной организации.** Немногие участники долевого строительства понимают, что они с застройщиком в одной лодке. Любое ее раскачивание, в итоге отразится и на самих дольщиках.

Но ситуации бывают разные. **Встречаются и факты откровенного мошенничества, а также недобросовестного исполнения (или уклонения) застройщиком своих обязательств, финансового краха по независящим от самого застройщика обстоятельствам.** В этой ситуации участнику долевого строительства необходимо следить за финансовой деятельностью застройщика и в случае появления признаков возможного банкротства незамедлительно обращаться в суд.

Как уже было сказано выше, суды в большинстве случаев встают на сторону дольщика, хотя размер неустойки существенно урезается. Однако первые трудности при взыскании долга с застройщика возникают еще до вступления решения суда в законную силу. **Добросовестный застройщик, признавая свою задолженность, как правило, готов ее погасить либо еще на стадии досудебного урегулирования, либо уже после вынесения решения суда, тем самым признавая и исполняя предписание закона добровольно и своевременно.**

Однако на практике многие строительные компании стараются **оттянуть срок** выплаты денежных средств. Один из способов такого затягивания – подача апелляционной жалобы. Но даже после отклонения последней и вступления судебного решения в силу, они не спешат с оплатой. Вызвано это тем, что пока денежные средства находятся в обороте, строительная компания получает с этого прибыль. Но бывает и так, что недобросовестный застройщик, предвидя свой финансовый крах намеренно пытается вывести активы организации, чтобы к тому моменту, когда большее количество исполнительных листов по требованиям кредиторов окажется на столе у судебного пристава, взыскивать уже было нечего.

Алгоритм взыскания задолженности зависит от фактического состояния застройщика. Так, **застройщиков-должников можно подразделить на две ключевые группы. Застройщики, в отношении которых введена процедура банкротства и так называемые «живые» застройщики, которые способны еще отвечать по своим обязательствам.**

**У обманутого дольщика есть два законных способа взыскания денежных средств.** Первый и самый быстрый – направление исполнительного листа на счет организации в банке. Второй способ – направление исполнительного листа для принудительного исполнения в Федеральную службу судебных приставов (ФССП). Второй способ не самый быстрый и результативный, но за неимением иных инструментов принудительного взыскания, порой у обманутого дольщика остается только этот единственный вариант.

**В качестве альтернативного способа взыскания задолженности – юристами выделяется направление заявление в Арбитражный суд о признании должника банкротом.** Такое право есть у взыскателя, в случае если долг застройщика, во-первых, подтвержден в судебном порядке, во-вторых, превышает 100 000 рублей и с момента направления исполнительного листа в ФССП прошло более месяца. **Однако это имеет смысл только с целью давления на строительную компанию, реальное же банкротство застройщика для рядового дольщика в большинстве случаев невыгодно.**

Если строительная компания фактически работает и ведет хозяйственную деятельность, имеет на балансе имущество и действующий инвестиционный контракт на строительство дома - сам факт подачи заявления о признании банкротом часто приводит к тому, что задолженность в оперативном порядке оплачивается (удаётся даже «выбить» неустойку) так как в случае начала процедуры банкротства учредители утратят над ней контроль, который перейдет к арбитражному управляющему.

**Другой способ давления – это инициация процедуры привлечения застройщика к субсидиарной ответственности в рамках дела о банкротстве.** Практика показывает, что руководству строительных компании сама угроза возможности привлечения их как физических лиц к ответственности по долговым обязательствам компании, заставляет идти на уступки конкретным инициаторам этого заявления. В данном случае выигрывают только самые активные дольщики.

**Все указанные способы необходимо применять последовательно, начиная с самостоятельного взыскания через банки.**

Дело в том, что, направляя исполнительный лист сразу же в ФССП обманутый дольщик рискует серьезно затянуть сроки взыскания, вплоть до окончательного разорения и банкротства застройщика.

Согласно ст. 36 ФЗ №229 «Об исполнительном производстве», содержащиеся в исполнительном документе требования должны быть исполнены судебным приставом-исполнителем в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства.

Однако данный срок не является пресекательным и на практике исполнение может длиться намного дольше в силу ряда причин. **Но основные причины две: это бездействие судебного пристава-исполнителя и отсутствие имущества, подлежащего взысканию у должника.**

Как правило у строительных организаций немного собственного имущества на балансе. И техника, и земля находятся в аренде, а большинство работ выполняют подрядные организации. В этой связи на вооружении у пристава остается мало инструментов принудительного взыскания. Как правило это арест денежных средств на счету организации, а также арест дебиторской задолженности, если таковая имеется.

Осложняется взыскание еще и тем, что на практике в отношении застройщика в случае его предбанкротного состояния, основным взыскателем выступает государство. Статьей 111 ФЗ «Об исполнительном производстве» определена очередность удовлетворения требований взыскателя. Так, при наличии имущественных требований от работников застройщика в связи с задолженностью по зарплате, требований по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды (задолженность по налогам, по страховым взносам и тд), взыскание по данным требованиям будет осуществляться в первую очередь. И лишь в случае недостаточности взысканной суммы для удовлетворения требований одной очереди в полном объеме, она будет распределяться всем взыскателям пропорционально причитающейся им сумме.

**Но самую большую опасность для обманутого дольщика представляет затягивание сроков в исполнительном производстве.** На стадии принудительного взыскания время работает на застройщика. Чем дольше тянется исполнительное производство, тем больше шансов у недобросовестной компании вывести свои активы, скрыть или уничтожить бухгалтерскую документацию и иные документы, отражающие его хозяйственную деятельность, принять иные действия для воспрепятствования взыскания. И конечно же самое страшное, что может случиться – застройщик «уйдет» в банкротство.

**Что бы минимизировать те или иные риски, дольщику необходимо предпринять комплекс мер, направленных на реализацию своего права требования и защиты своих имущественных интересов.** Законом взыскателю предоставлено право самостоятельно, без помощи судебных приставов попытаться взыскать отсуженную исковую сумму.

#### **6.1. Самостоятельное взыскание задолженности через банк должника**

И все же закон предоставляет дольщику не так много инструментов для самостоятельного взыскания задолженности. Фактически такой инструмент один – направление исполнительного документа непосредственно в банк, где у строительной организации открыт банковский счет (ч. 1 ст. 8 ФЗ №229 «Об исполнительном производстве»). В этом случае, при наличии на счету организации необходимой для взыскания суммы, взыскание осуществится намного быстрее, чем через ФССП. Однако необходимо понимать, что подобные действия имеют смысл только в том случае, если застройщик еще ведет хозяйственную деятельность и для расчетов использует общеизвестные расчетные счета.

**Важно отметить, что взыскателю необязательно знать конкретный номер расчетного счета, достаточно просто обладать информацией в каком именно банке у должника открыт счет.**

Итак, какой же алгоритм действий предлагается в данном случае? **Первое, что необходимо сделать – выяснить в какой налоговой инспекции состоит на учете должник – юридическое лицо.** Эти сведения содержатся в выписке из ЕГРЮЛ, которую

можно запросить на сайте ИФНС России, либо путем подачи письменного запроса в Налоговый орган.

Далее необходимо обратиться в соответствующую территориальную Налоговую инспекцию, подать заявление по установленной форме, с просьбой сообщить, в каких кредитных учреждениях (банках) должник имеет расчетные счета. В силу ст. 69 ФЗ №229 «Об исполнительном производстве» взыскатель имеет право на получение информации об имуществе должника, включая счета в банках и других кредитных организациях в налоговом органе. К указанному заявлению прилагается копия решения, вступившего в законную силу, и исполнительный лист – эксперты советуют в целях сокращения срока рассмотрения заявления, приложить нотариально заверенные копии документов. При наличии у взыскателя исполнительного листа, налоговый орган обязан в течении 7 (рабочих) дней предоставить информацию о счетах и имуществе должника.

После этого необходимо обратиться в банк с заявлением о взыскании задолженности на основании исполнительного документа. Обратите внимание, что к указанному заявлению необходимо приложить и сам оригинал исполнительного документа. Таким образом, при наличии нескольких расчетных счетов у строительной организации, взыскатель не сможет направить указанное заявление сразу во все банки. В связи с этим, обманутому дольщику придется действовать «вслепую», направляя исполнительный лист «наугад», так как банки не предоставляют информацию о наличии или отсутствии денежных средств на счету у клиента. Такую информацию они могут предоставить только на запрос судебного пристава. К слову, пристав может арестовать сразу все счета должника, независимо от того сколько банков его обслуживает. В этом большое преимущество Службы судебных приставов как органа принудительного исполнения.

#### **Документы, которые понадобятся для взыскания задолженности через банк:**

1. Заявление от взыскателя - 2 экземпляра;
2. Список расчетных счетов должника;
3. Реквизиты банковского счета взыскателя;
4. Копия паспорта взыскателя (или доверенность на представителя);
5. Оригинал исполнительного листа;
6. Копия судебного решения, с отметкой о вступлении в законную силу.

Банк обращает взыскания на денежные средства в порядке, установленном ст. 70 ФЗ №229 «Об исполнительном производстве». Согласно ст. 8 Закона, банк или другое кредитное учреждение обязано в течении 3 дней перевести со счета должника на счет взыскателя сумму, указанную в исполнительном листе. Однако при наличии сомнения в подлинности взыскания, банк может продлить исполнительное производство на 7 (рабочих) дней. На практике банки иногда пользуются этой возможностью, чтобы отсрочить исполнение.

**Если средств на счетах застройщика окажется недостаточно для погашения долга, либо счет будет закрыт, следует забрать документы и направить с аналогичным заявлением в другой банк.**

Оперативные действия позволят обманутому дольщику быстро получить задолженность по исполнительному документу. Так как исключается затягивание сроков в исполнительном производстве и малоэффективный документооборот по исследованию имущественного положения должника судебным приставом-исполнителем. Однако, если все попытки дольщика осуществить принудительное взыскания задолженности оказались



безрезультатными, единственный выход – направить исполнительный лист для исполнения в ФССП.

## **6.2. Взыскание задолженности при помощи судебных приставов**

Исполнительное производство – это заключительная стадия гражданского процесса, при которой уполномоченный орган (Федеральная служба судебных приставов) и должностные лица осуществляют комплекс процессуальных действий, направленных на принудительное исполнение вступивших в законную силу судебных актов и иных исполнительных документов.

Согласно ст. 2 ФЗ №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций.

В рамках исполнительного производства обманутому дольщику предстоит пройти через три стадии:

1. Возбуждение исполнительного производства и подготовка к осуществлению принудительного исполнения. На данной стадии принимается решение о принятии либо об отказе в принятии исполнительного документа к исполнению, предпринимаются меры для добровольного исполнения исполнительного документа, предпринимаются меры к розыску должника и его имущества, а также применяются обеспечительные меры в виде ареста имущества для последующего его взыскания.

2. Непосредственное осуществление принудительного исполнения. На данной стадии совершаются исполнительные действия принудительного характера, направленные на принуждение должника к исполнению требования исполнительного документа.

3. Наконец, завершение исполнительного производства – завершающая стадия исполнительного производства, в рамках которой разрешается вопрос о прекращении или об окончании исполнительного производства, либо о возвращении исполнительного документа взыскателю.

### **Итак, предлагаем рассмотреть указанные стадии более подробно.**

Заявление о возбуждении исполнительного производства подается в территориальный отдел судебных приставов по юридическому адресу застройщика, местонахождению его имущества или по юридическому адресу его представительств или филиалов.

**Заявление пишется в свободной форме с приложением оригинала исполнительного документа.** В заявлении необходимо указать всю известную информацию о застройщике (банковские счета, движимое и недвижимое имущество, его дебиторов, укажите контакты учредителей, директоров, бухгалтеров и тд). Также, на основании ст. 30 ФЗ «Об исполнительном производстве» **в заявление необходимо сразу включить ходатайство о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на имущество должника, запрета отчуждения и тд.**

Указанные меры судебный пристав-исполнитель осуществляет самостоятельно, для этого вовсе не обязательно подавать специальное ходатайство, однако решение о принятии мер обеспечения принимается судебным приставом-исполнителем по своему усмотрению. *К сожалению, в исполнительном производстве наиболее остро стоит проблема чрезмерного расширения полномочий судебного пристава-исполнителя. Если внимательно вчитаться в ФЗ «Об исполнительном производстве», можно обнаружить слишком много*

*дискреционных формулировок, дающих приставу возможность поступить по своему усмотрению.*

После возбуждения исполнительного производства судебный пристав-исполнитель направляет уведомление должнику и предоставляет ему время для добровольного исполнения судебного решения. По общему правилу это 5 пять дней. По истечению этого времени судебный пристав вправе начать осуществлять меры принудительного взыскания. Но накладывать арест на имущество должника, направлять запросы в банки и различные инстанции пристав может сразу же после возбуждения исполнительного производства. Однако, как правило, пристав этого не делает. На практике судебный пристав-исполнитель выжидает от 10 до 30 дней, полагая что должник исполнит требования исполнительного документа в добровольном порядке. В деле о взыскании задолженности с застройщика - это слишком большой срок. **Мы говорили о том, что, когда обманутые дольщики и кредиторы строительной организации начинают массово обращаться в суд, а затем и в ФССП, это обретает эффект «снежной лавины» и в короткое время деятельность застройщика оказывается парализованной - имеющегося актива не хватает для удовлетворения требований всех взыскателей.** В этой ситуации застройщик уже вынуждено «уходит» в банкротство.

**Таким образом, в интересах дольщика действовать быстро.** Ходатайство о применении мер обеспечительного характера – это полезный инструмент ускорения процесса взыскания. Судебный пристав-исполнитель будет обязан либо удовлетворить ходатайство, либо направить взыскателю письменный мотивированный отказ, который в свою очередь можно будет обжаловать в судебном порядке. Однако практика показывает, что подобные ходатайства, как правило, удовлетворяются. **Решение об аресте пристав должен принять в течение дня с даты получения заявления** (ч. 2 ст. 80 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве»).

**Кроме того, судебный пристав-исполнитель обязан направить Постановление об ограничении расходных операций по кассе с целью обращения взыскания на наличные денежные средства (естественно, если у застройщика имеется касса).** В данном постановлении пристав устанавливает периодичность перечислений, а также способ отчетности должника. Например, он может обязать организацию каждый месяц представлять отчет по кассовой книге.

**В случае выявления движимого и недвижимого имущества судебным приставом-исполнителем выносятся Постановления о запрете отчуждения и совершения регистрационных действий в отношении этого имущества.**

**Обманутый дольщик должен постоянно контролировать работу судебного пристава-исполнителя.** Но не стоит довольствоваться простым телефонным разговором. Если судебный пристав-исполнитель говорит, что все в порядке - работа «кипит», это еще не значит, что именно так обстоят дела. Согласно ст. 50 ФЗ «Об исполнительном производстве», взыскатель вправе ознакомиться с материалами исполнительного производства. И это еще один инструмент воздействия на судебного пристава. Когда пристав понимает, что взыскатель периодически знакомится с ходом исполнительного производства, он так или иначе будет держать дело на контроле.

На определенной стадии процесса может остро встать вопрос о поиске имущества строительной организации, на которое может быть обращено взыскание. Как уже говорилось выше, застройщики, как правило, арендуют средства производства и технику, работают с подрядными организациями, таким образом собственного имущества на балансе застройщика может не оказаться. Однако застройщик, как активный субъект экономической и хозяйственной деятельности, вынужден иметь и использовать расчетные счета в банках. В связи с этим, пристав должен периодически направлять запросы в различные банки и иные кредитные организации. Не исключено, что застройщик

постоянно открывает счета в небольших региональных банках для совершения денежных операций. Задача судебного пристава-исполнителя - выявить такие счета и наложить на них арест, а задача дольщика или юриста, его защищающего — проконтролировать это.

В деле о взыскании задолженности с застройщика может сыграть положительную роль активный «экстремизм» в виде комплексных действий судебного пристава-исполнителя, направленных на то, чтобы перекрыть «кислород» строительной организации и парализовать ее деятельность. Когда те или иные действия пристава неудобны застройщику, ему проще и выгоднее расплатиться с наиболее активным и «ретивым» дольщиком.

Пристав может арестовать счета должника, наложить запрет регистрационных действий в отношении имущества должника, описать и арестовать без права пользования все имущество, находящееся по адресу регистрации должника, на любых объектах, находящихся в аренде или в собственности (склады, офисные помещения и т.д.), арестовать и изъять бухгалтерскую документацию, арестовать денежные средства, находящиеся в кассе, арестовать дебиторскую задолженность и многое другое.

**Обратите внимание, что судебный пристав-исполнитель может запросить у интернет-провайдеров сведения об адресе, по которому должник-организация подключена к интернету.** По этому адресу он вправе выехать, чтобы арестовать имущество (п. 2.5 Методических рекомендаций по использованию сети Интернет в целях поиска информации о должниках и их имуществе, утв. ФССП России 30.11.10 № 02-7).

Отдельно стоит сказать и о взыскании дебиторской задолженности застройщика. «Живая» дебиторская задолженность – это ценный актив, так как на нее легко обратить взыскание и можно быстро получить деньги. Судебный пристав-исполнитель еще при возбуждении исполнительного производства должен направить строительной организации требование представить баланс с расшифровкой по строке «дебиторская задолженность», а также все документы в подтверждение задолженности (договоры, накладные, акты и др.). Кроме того, сведения можно запросить у самих дебиторов, естественно, при условии, что они известны дольщику или судебному приставу-исполнителю.

Дебиторскую задолженность подтверждают различные договоры, акты, накладные, данные бухгалтерского учета, а также решение суда. Из них должно однозначно следовать, что застройщик имеет право требования по отношению к дебитору.

Проще всего, если застройщик сам предоставит указанную информацию по требованию судебного пристава. Однако не стоит на это надеяться. Если застройщик не раскроет сведения о дебиторах, искать их придется обманутому дольщику самостоятельно. **Существует несколько способов выявления дебиторов организации.**

1. Самый простой - проверка банка исполнительных производств. Если застройщик одновременно выступает взыскателем по другому исполнительному производству, пристав может арестовать сразу средства, поступающие на депозит отдела ССП от должника застройщика.

2. Также не будет лишним проверить и электронную картотеку арбитражных дел. Должник может быть или был истцом в деле о взыскании. Судебный пристав-исполнитель вправе направить запрос ответчику.

3. Стоит также проверить недвижимость, принадлежащую строительной компании. Возможно, застройщик сдает ее в аренду. В этом случае пристав вправе арестовать арендные платежи по договору аренды и обязать арендатора перечислять арендную плату непосредственно на счет отдела ССП (ст. 76 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве»).

4. Через судебного пристава можно запросить выписку по банковскому счету застройщика. По ней возможно отследить оплату от контрагентов должника. Пристав вправе направить им соответствующий запрос.

**Обратите внимание!** Согласно ч. 6 ст. 76 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве», с даты, когда дебитор и должник получают постановление об аресте дебиторской задолженности, им запрещено изменять отношения, на основании которых возникла задолженность.

Как уже, наверное, ясно из риторики приведенного выше текста, **взыскателю по исполнительному производству нельзя занимать пассивную позицию. Обманутый дольщик, выступающий в рамках исполнительного производства в качестве взыскателя, должен активно сотрудничать с судебным приставом-исполнителем.** В соответствии с духом закона, сама функция данного органа состоит именно в защите нарушенных прав взыскателей. Однако зачастую права взыскателя нарушаются самими судебными приставами-исполнителями. Если такое произошло, у взыскателя есть возможность обжалования действий должностного лица, нарушающего его права. Далее речь пойдет об этом инструменте воздействия на судебных приставов.

### **6.3. Что делать, если пристав-исполнитель бездействует или своими действиями нарушает Ваши права?**

Жалоба на постановление должностного лица службы судебных приставов, его действия (бездействие) подается в течение 10 дней со дня вынесения судебным приставом-исполнителем или иным должностным лицом постановления, совершения действия, установления факта его бездействия либо отказа в отводе.

*Существует несколько вариантов обжалования действий или бездействия пристава:*

**1. Жалоба в порядке подчиненности** - рассматривают в течении 10 дней. Жалоба направляется непосредственно лицу, в подчинении которого находится сотрудник, действия которого обжалуются. Если это судебный пристав-исполнитель, то соответственно жалоба пишется на имя старшего судебного пристава (начальника отдела).

Как правило, подобная жалоба малоэффективна. Она сработает только при грубых нарушениях процессуального законодательства судебным приставом-исполнителем. На практике начальники отделов слишком загружены, чтобы рассматривать жалобы самостоятельно. Составление ответа поручается непосредственно приставу-исполнителю, действия которого обжалуются. Таким образом, более чем вероятно, что на подобную жалобу будет отказ. Однако, сам факт жалобы заставит пристава проработать исполнительное производство.

**2. Административная жалоба в суд.** Данное обжалование будет эффективно, если доказать, что пристав не выполнил положения закона, которые однозначно предписывают ему что-то сделать. Вы вправе оспорить в судебном порядке постановления судебного пристава-исполнителя, его действия (бездействия).

**3. Жалоба в Прокуратуру.** Прокуратура удовлетворяет жалобы в исключительных, резонансных случаях. Однако, Прокурор обязан рассмотреть представленную жалобу и запросить материалы исполнительного производства. Приставы, как правило, при получении подобного запроса начинают предпринимать максимум действий по исполнительному производству: изучают материалы по делу, имеющиеся запросы, в срочном порядке выезжают по адресу должника, выносят запреты регистрационных действий, направляют должнику требования и повестки о вызове на прием. **Взыскателю такая активность будет только на руку.**

**В заключение, следует отметить, что для обманутого дольщика существует два неблагоприятных последствия исхода дела, вытекающих одно из другого.**

Первое - в соответствии с п. 1 ст. 26 ФЗ «Об исполнительном производстве», в случае если судебному приставу-исполнителю не удалось исполнить требование исполнительного документа по той причине, что у застройщика отсутствует имущество или доход, на которые может быть обращено взыскание, и принятые судебным приставом-исполнителем все допустимые законом меры по розыску его имущества или доходов оказались безрезультатными (п. 4 ч. 1 ст. 46 Федерального закона "Об исполнительном производстве"), он вправе прекратить исполнительное производство.

Это может произойти по причине полного разорения застройщика (или преднамеренного вывода активов), либо в виду большого количества взыскателей, предъявляющих застройщику самостоятельные имущественные требования (в этом случае, имущества может не хватить для удовлетворения требования всех взыскателей).

Второе неблагоприятное последствие – это непосредственно банкротство застройщика. Это неизбежно происходит в случае, если взыскатель становится не в состоянии отвечать по своим обязательствам. Как правило, заявление о признании застройщика банкротом подается либо одним из взыскателей, чьи требования не были удовлетворены, либо сами застройщиком. Так или иначе, исход один – в большинстве случаев — это признание застройщика банкротом.

## 7. ПАМЯТКА ДЛЯ ДОЛЬЩИКА. ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ.

1. **Перед выбором застройщика** и заключением с ним ДДУ, проанализируйте его финансовое состояние и репутацию, используя все возможные источники — отзывы в сети Интернет, реестр недобросовестных застройщиков, картотеку арбитражных дел на сайте арбитражных судов (<http://kad.arbitr.ru>). Не стоит руководствоваться скидками, обратите большее внимание на репутацию застройщика (иначе можно остаться и без денег, и без квартиры).

2. Договор участия в долевом строительстве (ДДУ) следует **подписывать только после тщательного чтения полного его текста**. Условие о более поздних сроках передачи квартиры обычно находится не в начале договора (в отличие от с) и дата фактической передачи квартиры зачастую пишется текстом («четыре месяца после ввода дома в эксплуатацию вместо»), при беглом чтении это условие может быть незаметно. Если текст договора превышает 3 страницы, покажите договор юристу до его подписания.

3. **Если при приемке квартиры, Вы обнаружили какие-либо недостатки**, несоответствие условиям договора (уменьшилась площадь, не подсоединены системы отопления, присутствуют недостатки в конструкции стен или внешней отделки, если квартира продается с отделкой), обязательно укажите все недостатки в Акте приемки-передачи квартиры. Если графы для недостатков нет, пишите в любом свободном углу этого листа!

Некоторые застройщики предлагают описать недостатки **на другом чистом листе**, мы **НЕ рекомендуем так делать**, поскольку подписывая Акт приемки-передачи квартиры без замечаний, Вы «соглашаетесь» со стандартной строчкой в Акте — «обязательства исполнены полностью и в срок, Заказчик претензий не имеет».

4. **Если допущена просрочка по передаче квартиры, и застройщик предлагает подписать дополнительное соглашение о продлении срока**, НЕ рекомендуем подписывать такое соглашение, потому что, подписывая его, Вы лишаете себя права требовать взыскания неустойки и компенсации морального вреда за весь период просрочки вплоть до наступления новой даты, указанной в дополнительном соглашении.

5. **Первый шаг по защите прав дольщика** - взысканию неустойки, убытков, компенсации морального вреда, устранению недостатков, допущенных застройщиком, возврата денег за недостроенную квартиру — это направление претензионного письма застройщику. Укажите в нем — фактические обстоятельства дела (что, когда и где случилось?), какие положения договора и нормы закона нарушены, что Вы хотите получить в итоге, не забудьте привести расчет требуемых сумм. Кроме того, обязательно оставьте в письме свои контактные данные — номер телефона, адрес, на который требуется прислать ответ застройщика по Вашему вопросу.

**Добавьте к претензии стимулирующую к решению вопроса часть:**

*«В случае, если мои требования не будут удовлетворены в добровольном порядке, я буду вынужден обратиться в прокуратуру, Роспотребнадзор, а также суд за защитой своих нарушенных прав, что повлечет за собой помимо потери репутации Вашей компании как застройщика, дополнительные расходы для Вас, в том числе в виде возмещения моих затрат на профессиональную юридическую помощь по результатам рассмотрения спора, а также в виде штрафа за неудовлетворение в досудебном порядке требований потребителя в размере 50% от суммы требований».*

Установите в претензии срок для ответа на нее, если он не установлен договором.

Укажите дату направления претензии и поставьте свою подпись.

Претензию пишем в 2-х экземплярах. Направляем претензию заказным письмом с уведомлением застройщику по адресу, указанному в договоре. Либо подаем претензионное письмо уполномоченному представителю застройщика и просим его поставить свою подпись, Ф.И.О., должность, печать застройщика и фразу

«принято/получено 26.11.2016 г.» на нашем экземпляре претензии. При отказе поставить отметку о принятии — возвращаемся к направлению письма почтой.

В случае направления письма почтой России, квитанцию об отправке сохраняем до подачи иска в суд — прикладываем ее к исковому заявлению вместе с текстом претензии.

**6. Можно ли не ходить в суд по спорам с застройщиком?** Важно помнить, что если поданное Вами исковое заявление не поддерживается в суде Вами или Вашим представителем, юристом, при двукратной неявке на заседание, суд может оставить иск без рассмотрения. К тому же, если представитель застройщика будет возражать против взыскания с него неустойки и требовать ее снижения, нужно подготовить четкую позицию — возражения относительно снижения требуемых сумм и выступить с ней в суде.

**7. Как долго рассматриваются споры с застройщиками?** Все зависит от конкретной ситуации и позиции спорящих сторон, но как правило, нам удастся добиться решения по самым распространенным спорам по взысканию неустойки за просрочку передачи квартиры, за 2 месяца (в среднем, суд проводит 3 заседания). Этот срок может затянуться или уменьшиться в зависимости от конкретного спора. К примеру, дела о банкротстве застройщика занимают гораздо больше времени.

**8. С какой даты считать просрочку по передаче квартиры?** Пример: В договоре прописано условие о вводе дома в эксплуатацию — IV квартал 2016г. К ОКОНЧАНИЮ IV КВАРТАЛА 2016 ГОДА ПРИБАВЛЯЕМ 4 МЕСЯЦА, и только с полученной в результате этого сложения даты, рассчитываем неустойку. 31 декабря (последний день должного ввода дома в эксплуатацию) + 4 месяца (установленные договором для передачи квартиры с момента ввода дома в эксплуатацию) = 31 апреля

Таким образом, просрочка в приведенном примере начинается с 1 мая 2017 года.

**9. Как рассчитать неустойку по ДДУ?** Руководствуйтесь частью 2 ст.6 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве...», согласно которой застройщик, нарушающий сроки сдачи объекта недвижимости, выплачивает дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ на день исполнения обязательств за каждый день просрочки. Если дольщик является гражданином (частным, физическим лицом), то неустойка выплачивается в двойном размере.

**10. Какие еще «подводные камни» скрываются в дополнительных соглашениях с застройщиком?** Никогда не подписывайте дополнительные соглашения к договору без согласования этого вопроса с юристом. В чем кроется суть возможного подвоха? В дополнительном соглашении может быть прописано, что Вы не возражаете против продления сроков исполнения Договора, отказываетесь от части ранее согласованных строительно-отделочных работ, вплоть до изменения метража и этажности ранее согласованной в договоре квартиры. Не удивляйтесь, если после подписания такого соглашения отношение Застройщика к Вам изменится, а Вы тем самым лишите себя права на защиту, т.к. нарушенного права уже у Вас не будет, т.к. Вы «добровольно» Застройщику все простили, будучи в здравом уме и светлой памяти. Такое, к сожалению бывает, и надо признать, достаточно часто.

**11. Запомните 5 признаков долгостроя** и того, что пора принимать активные меры по защите своих прав:

- 1) отсутствие активности на стройплощадке,
- 2) продажа жилья с существенным дисконтом,
- 3) частая смена генподрядчиков,
- 4) изменения в проектной декларации,
- 5) уход от общения с клиентами.

Если все признаки налицо, лучше не ждать сдачи новостройки, а расторгать договор долевого участия в судебном порядке, пока застройщик не предпринял все меры для того, чтобы избежать ответственности!

**12.** Если Вам стало известно, что застройщик на грани банкротства или уже инициировал эту судебную процедуру, поторопитесь с подготовкой заявления о включении

в реестр требований кредиторов. Здесь время играет существенную роль. И зачастую «кто успел, тот и съел».

13. Если Вы столкнулись со сложной ситуацией по спору с застройщиком и Ваши права нарушаются, запишите адрес нашей электронной почты, по ней Вы всегда можете получить ответ на свой вопрос совершенно бесплатно!

**Отправляйте свои вопросы на [pravo48@mail.ru](mailto:pravo48@mail.ru)**



## ПОСЛЕСЛОВИЕ

Долгое время общепринятым было мнение, что защита прав дольщиков невозможна априори без участия государственных структур.

Так, законодатели должны были уже давно принять нормативные акты, ведущие к обязательному страхованию ответственности застройщика, аудиту, обязанности регионов принимать проблемы достройки объектов незавершенного строительства на себя, регуляторы не должны допускать в эту сферу фирм-однодневок и т.д.

Рост количества обращений к депутатам, руководителям общественных объединений и партий зашкаливает, но это не решает проблему.

**Есть только один путь уменьшения недостроенных объектов, увеличения добросовестных застройщиков и краха мошенников на рынке долевого строительства, который напрямую зависит от вас и от нас.**

Это то, на что мы можем реально повлиять!

Мы говорим о пути повышения уровня правовой грамотности дольщиков еще до покупки квартиры по договору участия в долевом строительстве.

Если Вы будете «подкованы» в этом вопросе и юридически подготовлены к сделке, то Вас не удастся обмануть! А следовательно, недобросовестным застройщикам не будет места под солнцем.

За 6 лет работы нашей компании — мы видели многое — и то, как люди реально оставались без денег и квартир, и то, как они переживали потерю, что порой даже приводило к распаду семьи. К сожалению, в нашем обществе принято обращаться к юристу, когда проблема уже выросла до такого масштаба, что мешает жить. Увы, зачастую позднее обращение к специалисту может стать причиной проигрыша дела. Ведь мы не волшебники, мы не можем поменять закон под конкретную ситуацию, хотя порой очень хочется это сделать.

Но нам с Вами под силу бороться с недобросовестными застройщиками, пока те еще не увели свои активы в тень! Мы призываем Вас не оставлять нарушение Ваших прав без внимания! Боритесь за свои интересы!

Мы и дальше будем работать над правовым просвещением граждан и помогать дольщикам защищать свои права. И Вы нам можете помочь в нашей деятельности — предлагайте вопросы для следующих выпусков наших книг, пишите нам на электронную почту [pravo48@mail.ru](mailto:pravo48@mail.ru).

*С уважением, коллектив юристов  
ООО «Юридическая областная служба»  
Тел. (4742) 717-038*