

**ЦЕНТР ЗАЩИТЫ
ПРАВ ГРАЖДАН**

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

КАК ПРАВИЛЬНО ПРИНЯТЬ КВАРТИРУ ПО ДДУ

Процедура принятия квартиры от «А» до «Я»

Необходимые документы

Возможные уловки застройщиков



Дорогие друзья!

С 2015 года партия «Справедливая Россия» реализует социально значимый проект – Центры защиты прав граждан. А сейчас в приемных Центров мы дали старт новой программе «Взять свой дом под контроль».

Меня часто спрашивают: зачем это надо политической партии?

Ответчу: 70% обращений в Центры – несправедливость, которую мы наблюдаем в ЖКХ.

Обсчеты, поборы, завышенные ставки на содержание жилья, холодные батареи и отсутствие горячей воды. При этом платежи за «коммуналку» съедают треть бюджета семьи, а ЖЭК регулярно

требует немалые деньги за услуги низкого качества или те, которых не было вовсе.

Программа «Взять свой дом под контроль» содержит шесть ключевых разделов, которые прямо влияют на состояние дома, на размеры платежей, на уверенность людей, что их не подведут коммунальщики, ресурсники, подрядчики или органы власти, которые осуществляют надзор в сфере ЖКХ.

Мы учим активных жителей, как стать хозяевами общедомового «кошелька». Как заставить управляющую организацию и коммунальные службы работать на совесть.

Я убежден, что порядок в стране начинается с порядка в доме. И тот, кто может сделать платежку честной, а двор уютным, может также повлиять на решения районной, городской или региональной власти. Голоса этих активных граждан будут определять судьбу города и страны. И только так можно победить бездушные чиновников, коррупцию, принятие несправедливых законов.

В Центрах регулярно проходят бесплатные семинары «Взять свой дом под контроль». Мы работаем в 72 регионах страны. Приходите к нам в Центры, получайте полезные инструкции и помните, наведем порядок в доме – наведем порядок и в стране!

*С уважением,
председатель партии «Справедливая Россия»,
инициатор создания Центров защиты прав граждан
Сергей МИРОНОВ.*

КАК ПРАВИЛЬНО ПРИНЯТЬ КВАРТИРУ ПО ДДУ

Процедура принятия квартиры от «А» до «Я»

Необходимые документы

Возможные уловки застройщиков

Получение ключей от квартиры в новом доме – безусловно важное событие. Но не стоит воспринимать его как формальность. Ведь за желанным «ритуалом» кроется технически и юридически сложная процедура: выявление дефектов, подписание и получение документов. Ошибки и неточности могут привести к большим проблемам с жильем в будущем.

С подобными проблемами специалистам Центров защиты прав граждан по всей стране приходилось сталкиваться не раз. Чтобы их избежать, мы подготовили для вас инструкцию – как правильно принять квартиру в новостройке у застройщика по договору долевого участия (ДДУ). Как проходит процедура, на что следует обратить особое внимание и какие документы стоит иметь в процессе приемки объекта, передаваемого по ДДУ.

ПРОЦЕДУРА ВЫДАЧИ КЛЮЧЕЙ ОТ «А» ДО «Я»

Прежде чем покупателя жилплощади приглашают на приемку квартиры, дом проходит обязательную процедуру принятия государственной комиссией (Госкомиссией). Без которой ввести объект в эксплуатацию и начать выдавать ключи невозможно. И лишь после успешного завершения этой процедуры застройщик начинает выдавать ключи.

Это происходит в порядке записи. В крупных жилых комплексах, где дома сдаются группой, ключи чаще всего выдаются по корпусам друг за другом, в зависимости от нумерации дома. Обычно представитель застройщика связывается с покупателем недвижимости по телефону или письмом и согласует время осмотра квартиры.

Главным документом при осмотре является акт приема-передачи (выдается представителем застройщика). Без подписа-

ния документа получить ключи, зарегистрировать квартиру и прописаться в ней не получится.

В содержании акта приема-передачи обязательно должны быть указаны:

- почтовый адрес построенного дома;
- номер квартиры, который присвоила уполномоченная организация (ПИБ);
- цена недвижимости;
- площадь жилья.

На приемку квартиры должны прийти все, кто вписан в ДДУ. Иначе оформить акт приема-передачи не получится, поскольку в нем указаны упомянутые в договоре лица. Каждый должен иметь при себе паспорт.

Если по какой-либо причине кто-то из участников договора не сможет прийти лично, заранее оформите нотариальную доверенность на другого человека, желательно сообщив об этом застройщику.

Встреча с представителем проходит в два этапа:

На первом этапе вам требуется прийти с ДДУ и квитанциями об оплате квартиры (или определенной ее части исходя из условий договора) для проведения сверки.

На втором этапе происходит непосредственно осмотр квартиры. Здесь также потребуются паспорта, договор ДДУ и квитанции, подтверждающие оплату. И ваше непосредственное присутствие.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Не стоит подписывать документы приема-передачи до личного осмотра. Ведь в процессе осмотра квартиры могут обнаружиться дефекты и недочеты со стороны застройщика.

КАКИЕ БЫВАЮТ ДЕФЕКТЫ В НОВОЙ КВАРТИРЕ

Прежде чем подписывать акт, необходимо тщательно осмотреть квартиру, убедиться в отсутствии дефектов. А если они имеются (что происходит очень часто), зафиксировать их в специальном смотровом листе (есть у представителя застройщика).

Все найденные проблемы находят отражение в дефектном акте, который составляется в двух экземплярах.

Дефекты условно делятся на два типа:

Существенные. К этой категории относятся недостатки, наличие которых не позволяет нормально проживать в квартире. Например, неисправна канализация, отсутствует свет в квартире или же в стене просто обнаружилась дыра. Все недостатки стоит отразить в дефектном акте, и только после их устранения подписывать документ.

Несущественные – это те недочеты, которые не мешают проживать в квартире. К этой категории относятся дефекты полов и стен, незначительная кривизна. Царапины на стеклах, треснутая плитка, малая тяга вентиляции и т.д. Эти проблемы также отражаются в дефектном акте и должны быть устранены.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Если серьезные недочеты отсутствуют и не оформлены документально, то в течение двух месяцев застройщик вправе подписать акт и передать недвижимость без согласия другого участника ДДУ. При этом строительная компания должна доказать, что недочеты незначительны, а сам дольщик уклоняется от подписания документа.

ЕСЛИ ДЕФЕКТЫ ОТСУТСТВУЮТ

Если дефекты отсутствуют изначально и покупателя все устраивает, можно смело подписывать акт приема-передачи. После этого вы получаете свой экземпляр акта, ключи от квартиры (обычно несколько) и ключ от своего почтового ящика (в большинстве новых домах).

ЕСЛИ ДЕФЕКТЫ ПРИСУТСТВУЮТ

Если же вы зафиксировали дефекты в соответствующем смотровом листе, то акт приема-передачи вы не подписываете до устранения недостатков застройщиком. В законе нет четких сроков устранения недоделок, однако если застройщик ценит свою репутацию, он старается устранить дефекты как можно быстрее.

Иногда сроки устранения недостатков в квартире зависят от определенных обстоятельств. Например, если у вас поцарапано окно, то, скорее всего, один стеклопакет вам быстро никто не заменит. Поскольку застройщик будет заказывать партию таких стеклопакетов оптом на все квартиры с подобными недостатками.

Лишь после того, как дефекты исправлены, вы можете подписать акт приема-передачи и получить ключи от помещения.

ЕСЛИ ДЕФЕКТЫ ОБНАРУЖИЛИСЬ ПОЗЖЕ

Дольщики современных новостроек защищены ФЗ 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». В нем четко прописано, что если по истечении какого-то времени дольщик все-таки обнаружил в квартире существенный недочет (допущенный застройщиком), то он вправе потребовать его устранения.

На жилые дома распространяется гарантия 5 лет, а на все внутренние инженерные коммуникации – 3 года. В течение

этого срока дольщики вправе обращаться к застройщику с требованием устранить выявленные недочеты.

Гарантия касается не только внешнего оформления здания, но и внутренней отделки квартиры (при черновой или чистой отделке). Строительные компании нередко опускают этот пункт в договоре, но такая хитрость не снимает с них ответственности.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Каждый покупатель имеет право отказаться от квартиры, если считает ее некачественной. Не стоит закрывать глаза на недочеты и подписывать акт, следуя уговорам представителей застройщика. Требуйте соблюдения закона и устранения недостатков. Добросовестный застройщик всегда пойдет вам навстречу и оперативно устранит дефекты.

НА ЧТО НУЖНО ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ОСМОТРЕ КВАРТИРЫ

Прежде чем покупать квартиру и подписывать договор долевого участия, нужно понять, в каком состоянии застройщик передаст вам квартиру. От этого зависит не только цена жилья, но и процесс приемки объекта у строительной компании.

Квартиры в новостройках бывают трех основных видов:

- без отделки;
- с черновой отделкой;
- с чистовой отделкой (под ключ).

Начинать осмотр нужно с придомовой территории. Несмотря на то, что вы купили только квартиру, вы также владеете частью общедомовой площади и будете платить за благоустройство территории возле дома. Поэтому сразу указывайте на то, что вам не нравится. Например, недостаточное озеленение, недоделанная детская площадка или неровности асфальта возле подъезда.

Обратите внимание на стены дома: нет ли трещин, не разбиты ли декоративные панели, не выцвела ли краска. То же самое касается подъезда и приквартирного холла: хорошо ли покрашены стены, нет ли трещин на плитке и других дефектов.

Например, желательно проверить помещение тепловизором, чтобы понять, не промерзают ли стены, нет ли утечек тепла и т.д. Еще нарушения могут быть в кривизне стен, в размере проемов, в работе пожарной сигнализации. Затем уже можно переходить непосредственно к самой квартире.

В целом процедура приемки квартиры одинакова во всех случаях. Необходимо приехать на объект, осмотреть его на наличие дефектов, проверить документы, подписать акт приема-передачи и получить ключи. Но дьявол кроется в деталях. И принимать разные виды квартир следует по-разному.

Рассмотрим, на что следует обращать внимание при приемке каждого из видов квартир.

ЕСЛИ КВАРТИРА БЕЗ ОТДЕЛКИ

Принимая квартиру без каких-либо отделочных работ (в народе – «бетонную коробку»), обязательно захватите с собой рулетку. Потому что проверять тут придется многое, в том числе отклонение стен и полов вплоть до нескольких миллиметров.

При приемке квартиры без отделки важно проверить следующие моменты:

– **Соответствие квартиры плану**, указанному в приложении к договору долевого участия. Ширина и длина комнат и коридоров, а также других помещений должна соответствовать информации в документе. Если недвижимость имеет меньшую площадь, покупатель вправе потребовать деньги за переплаченные квадратные метры (вплоть до 0,1 кв.м). Но здесь работает и обратное правило. Если метраж выше, за каждый лишний «квадрат» придется доплатить.

– **Двери и окна**, а именно правильность их установки и работы. А также состояние рам, ручек и стеклопакетов. Если они повреждены (поцарапаны, треснуты или помяты), застройщик должен произвести замену.

– **Стены**. Они не должны отклоняться в вертикальной плоскости.

– **Полы**. Важно, чтобы стяжка была как минимум визуально ровной, а по углам комнаты не было следов грибка и плесени, которую легко определить по потемнению. И если неровные полы при ремонте можно выровнять, то плесень в будущем может сыграть злую шутку не только с отделкой, но и со здоровьем жильцов. Поэтому застройщик обязан устранить этот дефект.

– **Вентиляцию**. Проверка производится с помощью обычной зажигалки (при поднесении к вентиляционному отверстию огонь должно тянуть внутрь системы).

– **Электропроводку (если она имеется)**. В договоре может быть указано, сколько патронов и розеток установлено в квартире. Этот момент стоит проверить и убедиться в их работоспособности.

– **Счетчики**. В квартире должны быть установлены счетчики на горячую и холодную воду, а также электросчетчик (чаще всего расположены в общих коридорах). Кроме того, во всех домах с 2012 года устанавливаются либо счетчики на отопление (ставятся в общих коридорах на каждую квартиру), либо распределители тепла (устанавливаются непосредственно на каждую батарею).

ЕСЛИ КВАРТИРА С ЧЕРНОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

Тут все сложнее. Проверка черновой квартиры занимает больше времени и требует знания определенных нюансов, позволяющих выявить недоработки и указать на них застройщику.

При приемке квартиры с черновой отделкой важно проверить следующие моменты:

– Состояние стен и потолка при обработке улучшенной штукатуркой. Для стен допускаются незначительные неровности по вертикальной плоскости до 2 мм на один метр длины или до 1 см на всю высоту стенки. Проверка производится с помощью отвеса или длинной рейки. Внешне не должно быть более двух неровностей на 4 кв. метрах площади, а допустимые углубления – не более 3 мм. Трещин, высолов (белого налета соли), раковин, отслоения штукатурки и других явных проблем быть не должно.

Если строительная компания использовала в процессе отделки сухую гипсовую штукатурку, допускается отклонение в вертикальной плоскости не больше 0,5 см на всю высоту или 1 мм на один метр стены. На 4 кв. метрах должно быть не более двух неровностей, имеющих глубину до 2 мм. В местах совмещения гипсокартона допускаются провесы до одного миллиметра, но трещин быть не должно.

– Проверка полов зависит от применяемой в будущем отделки. Так, для укладки ламината или линолеума допускаются неровности не больше 2 мм глубиной. Если будет укладываться керамическая плитка, этот параметр может достигать 6 мм. Уклон пола – до 2 %, но не больше 5 см вне зависимости от размера комнаты. В местах совмещения бетонной стяжки и стен должны быть полосы звукоизолирующего материала.

– Если потолок выполнен из монолитного бетона, допускается отклонение до 7,5 мм на одном метре или не более 1,45 см на трехметровой длине. Максимальная толщина выступов или наплывов должна быть до 2 мм при диаметре в 1 см.

НА ЧТО ЕЩЕ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

– **Окна.** При осмотре окон проверьте, чтобы над слоем монтажной пены с наружной стороны была закреплена специальная лента. Все двери и рамы должны легко закрываться и плотно прилегать к створкам. Обязательно наличие качественной и правильно настроенной фурнитуры. Подоконники должны располагаться на одном уровне.

– **Отопительная система.** В процессе приемки отопительной системы важно обратить внимание на наличие специальных кранов для стравливания воздуха и регуляторов температуры. В процессе монтажа радиаторов должны соблюдаться определенные расстояния – от пола 6 см, от стены не меньше 2,5 см и от подоконника – 5 см и более.

– **Стояки.** Стояки подачи воды должны стоять вертикально и надежно фиксироваться с помощью специальных хомутов. В водомерном узле должно быть следующее оборудование – запорный кран, фильтр грубой очистки, а также водяной счетчик. Требуется проверить работу системы и качество стыков.

– **Вентиляция.** Проверка вентиляции производится с помощью зажигалки или листа бумаги. Последний необходимо приложить к вентиляционной решетке. Если он прилип, система работает нормально. В ином случае можно говорить о загрязненном вентиляционном отверстии.

– **Электрощиток.** На вводном электрощите должен быть автомат, УЗО и выключатели для различных нагрузочных групп. Показания счетчиков необходимо переписать и проверить работу сети путем подключения какого-либо прибора.

– **Дверной замок.** Замок в дверях должен закрываться и открываться без заеданий.

– **Интернет и телефон.** Если предусмотрено подведение телефона или сети Интернет, этот момент также необходимо проверить.

ЕСЛИ КВАРТИРА С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

Особенность чистовой отделки состоит в том, что квартира сдается «под ключ» и уже готова для проживания. Покупателю остается занести мебель и личные вещи, после чего можно заселяться. Принципы контроля такие же, как и при проверке квартиры с черновой отделкой. Но отдельное внимание следует уделить качеству отделки, правильности установки элементов электрической системы.

Кроме того, если застройщик отделяет квартиру по примеру шоурума, покупателю следует сравнить качество ремонта с отделанной для показа квартирой. Где обычно все делается на высшем уровне, чтобы привлечь как можно больше потенциальных покупателей на старте продаж.

ВАЖНО ЗНАТЬ! В договоре на отделочные работы обычно оговариваются все нюансы ремонта – планировка, стройматериалы, цвета, а также инженерное оборудование. Перед подписанием акта важно проверить, чтобы все элементы соответствовали плану.

СРОКИ ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ ПОСЛЕ СДАЧИ ДОМА

В договоре долевого участия четко прописано, когда недвижимость должна быть передана дольщику. Если сроки истекли, а покупатель не получил ключи от квартиры, строительная компания обязана выплатить неустойку. Дата в ДДУ отражает тот срок, когда именно застройщик должен получить разрешение на ввод сооружения.

Как правило, дата приводится в квартальном или полугодовом выражении. Например, если сроком сдачи указан второй

квартал года, это значит, что до 1 июля разрешение должно быть получено. С этого момента начинается отсчет срока передачи жилья дольщикам.

Просрочки в один день достаточно, чтобы требовать со строительной компании неустойку. При этом бывают ситуации, когда компания получает разрешение в последний момент, а после подгоняет участников ДДУ и просит их быстрее подписывать акты.

В ДДУ также четко прописано, какой срок выделяется компании-застройщику на передачу жилья с момента получения разрешения на ввод сооружения, а сама дата приемки указывается в акте. Если дольщик не подписывает документ и заставляет застройщика устранить определенные дефекты, срок сдачи нарушается, и дольщик также имеет полное право требовать выплаты неустойки.

КАК ВЗЫСКАТЬ С ЗАСТРОЙЩИКА НЕУСТОЙКУ

Чтобы получить неустойку, напишите застройщику претензию в двух экземплярах (см. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1). Один отдаете застройщику, на втором вам проставят штамп с датой получения претензии. Застройщик должен письменно ответить на нее в течение 10 дней.

Добросовестный застройщик позвонит вам и пригласит в офис, где предложит компенсацию за просрочку. Чтобы не прогадать, посчитайте заранее, на какую сумму можете претендовать.

Стандартная формула неустойки такая:

$$\frac{1}{150} \times \text{Ставка рефинансирования} \times \frac{\text{Стоимость квартиры}}{100} \times \text{Количество дней}$$

ВАЖНО ЗНАТЬ! С 1 января 2016 года ставку рефинансирования приравняли к ключевой ставке. Теперь в формуле используют ключевую ставку. Необходимо смотреть ее на сайте ЦБ РФ.

Если компенсацию застройщик не заплатит, то обращайтесь в суд. Суды в таких случаях чаще всего встают на сторону дольщика, а на застройщика еще и могут наложить штраф в размере 50% неустойки. Если выиграете в суде, застройщика обяжут выплатить вам неустойку, сумму штрафа и судебные издержки.

ЕСЛИ ЗАСТРОЙЩИК ВСТАВЛЯЕТ ПАЛКИ В КОЛЕСА

Даже если застройщик честный и обязательный, передать квартиру собственнику он хочет как можно скорее. Поэтому часто представители строительной компании пытаются убедить покупателя подписать акт до устранения недоделок или же вовсе закрыть глаза на мелкие дефекты. Но делать этого не стоит.

Чтобы выявить дефекты, самым лучшим способом будет взять с собой на процедуру приема квартиры технического специалиста или хотя бы знакомого строителя. Который сможет выявить как значительные, так и незначительные нарушения.

Но в последнее время застройщики все чаще противятся таким покупателям и не допускают их на приемку в компании якобы посторонних лиц. Ссылаясь на то, что при подписании акта приема-передачи присутствовать должны лишь участники ДДУ и представители строительной компании.

Согласно 214-ФЗ, подписывать акт приемки действительно должны лишь дольщик (или представитель дольщика по доверенности) и застройщик без присутствия кого-либо еще. А если

с вами присутствуют родственники, то они должны предъявить документ, который подтверждает родство. Но в законе ничего не сказано о присутствующих во время процедуры осмотра квартиры!

ВАЖНО ЗНАТЬ! Присутствие вашего знакомого профессионала-строителя при осмотре квартиры не нарушает закон. Равно как и его недопуск. То же касается и других лиц (родственников или друзей). Это вызвано правовым пробелом, которым некоторые застройщики пользуются, а некоторые – нет.

КАК НЕ СТАТЬ ЖЕРТВОЙ УЛОВКИ

Если застройщик отказывается показывать вам квартиру в присутствии третьего лица, можно предпринять следующие шаги:

1. Напомните представителю строительной фирмы, что это не противоречит закону.
2. Если застройщик продолжает идти в отказ, напишите на присутствующего с вами человека доверенность прямо в присутствии представителя строительной компании. По закону такая бумага равнозначна нотариальной доверенности.
3. Если это не помогло, напишите застройщику письменную претензию о препятствовании в приемке квартиры и потребуйте в ней сослаться на норму права, по которой это происходит. Претензию можно передать фирме официально или выслать по почте.
4. Можно обратиться в Роспотребнадзор и прокуратуру, причем сделать это по электронной почте. Сослаться на то, что потребитель (п. 9 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...») согласно ст. 8 Закона «О защите

прав потребителей» имеет право на полную информацию о квартире, которая ему не предоставляется.

ВАЖНО ЗНАТЬ! Если вы все-таки решили обратиться в прокуратуру или в Роспотребнадзор, ответ из ведомств может идти долго. За это время застройщик может составить односторонний акт приема-передачи квартиры.

***Помните!** Нельзя идти на поводу у застройщика и подписывать акт приема-передачи при наличии изъянов в новой квартире. Оплаченное жилье должно быть качественным и соответствовать требованиям ДДУ. Если строительная компания отказывается от устранения недостатков, это повод обратиться в суд. Главное здесь, это наличие аргументов, необходимых документов и грамотного юриста. И даже если вы доверяете строительной фирме, и она всегда идет вам навстречу, знание своих прав при общении с застройщиком необходимо всегда.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Генеральному директору ООО « _____ »
Иванову Ивану Ивановичу
Адрес почтовый: 111111, г. Москва, ул. Ромашковая
Адрес места нахождения: 111111, Московская область,
г. _____
От _____,
зарегистрированной _____ по адресу:
г. _____
тел. _____

**Досудебная претензия застройщику
по договору о долевом строительстве жилья**

Между мной, _____, (далее – Участник) и ООО «Ромашка» (далее – Застройщик) заключен Договор № ___ участия в долевом строительстве от « ___ » _____ 20__ г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (регистрационный округ № 50), запись регистрации _____ (далее – Договор). Договор заключен согласно Закона № 214-ФЗ.

Объектом долевого строительства по Договору является квартира № ___ (строительный номер по проекту), расположенная в многоквартирном жилом доме № ___ корпус ___ по строительному адресу: _____ (далее – Квартира).

Согласно п. 2.3., вышеуказанного Договора, срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику до _____ 20__ года.

Согласно п. 2.4., вышеуказанного договора, Участник при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает право требования на передачу Квартиры от Застройщика Участнику.

В соответствии со ст. 6 ФЗ-214 Застройщик обязан был сообщить о переносе сроков передачи квартиры за два месяца до срока, указанного в Договоре, однако этого сделано не было.

Со своей стороны заявляю, что все условия по настоящему Договору исполнила полностью и надлежащим образом. Оплатила по условиям Договора стоимость квартиры в размере _____ рублей ____ копеек, что подтверждается платежным поручением № ____ от _____ г. (копия в приложении)

Застройщиком грубо нарушены условия договора, а именно нарушен срок передачи мне объекта долевого строительства, а это существенное нарушение условий договорных обязательств.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойку (штраф, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, 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.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 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.

Компенсацию морального вреда, причиненного в результате ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика, оцениваю в _____ (_____) рублей.

Просрочка исполнения обязательств по договору на ____/____2018 г. составила ____ (_____) календарных дней. Сумма неустойки составляет _____ (_____) рублей 00 копеек,

(К примеру): $3000000 \times 0,055\% \times 90 = 148500$ рублей

$$A \times 0.055\% \times B = N,$$

где N – сумма неустойки,

A – сумма договора долевого участия (именно ДДУ, а не договор уступки),

0.055% – 1/150 ставки рефинансирования (для участников – физических лиц),

B – количество дней просрочки.

На основании изложенного и руководствуясь действующим законодательством,

предлагаю Вам в добровольном порядке в течение 10 календарных дней с даты получения настоящего письма погасить возникшую неустойку в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек. Сумму неустойки просьба перечислить на расчетный счет Участника по Договору _____ по следующим реквизитам:

Получатель (ФИО): _____

Номер счета: _____

Банк получателя _____,

ИНН: _____

Настоятельно рекомендую принять участие в мирном урегулировании данного вопроса, что позволит обеим сторонам сэкономить время и деньги.

В случае неисполнения Ваших обязательств в выше обозначенный срок, буду вынуждена обратиться в суд города _____ о взыскании в мою пользу неустойки в связи с нарушением сроков передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки, 50% штрафа за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке в соответствии с Законом «О защите прав потребителя», а также расходов за оказание юридических услуг.

С уважением _____ / _____

Дата: __/____20__ года

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Ruled area for notes with horizontal dotted lines.



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77

Сайт Фонда «Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: «КАК ПРАВИЛЬНО ПРИНЯТЬ КВАРТИРУ ПО ДДУ»

Изготовитель: ООО «Статус Офис», 143306, Московская область,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 2, тел. 499-707-17-91.
Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан» ИНН 9710010183,
Тираж 7 000 экз. 2018 год
Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!