

## Основные аспекты взыскания неустойки с застройщика

В настоящее время очень многие покупатели недвижимости на первичном рынке находятся в страхе оказаться очередным «обманутым дольщиком» и быть вынужденным годами обивать пороги городских администраций в надежде хоть в какой-то мере возместить понесенный недобросовестным застройщиком ущерб. При этом существующие примеры на рынке долевого строительства, такие как банкротство одного из крупнейших девелоперов Московской области, компании Урбан Групп, только усиливают данные опасения. Вместе с тем, каждый дольщик задается вопросом ответственности застройщика, когда становится очевидно, что тот не передаст квартиру в предусмотренный договором долевого участия срок, так как по статистике примерно 60% застройщиков строят объекты с задержкой договорных сроков по их передаче.

*(!) За срыв сроков передачи объектов долевого участия нормами Федерального закона №214 «Об участии в долевом строительстве...», которым регулируются данные правоотношения, предусмотрены санкционные меры по отношению к застройщику в форме неустойки, причитающейся за каждый день просрочки.*

Однако многие дольщики отказываются от идеи взыскания неустойки по ряду причин, таких как:

- это очень долго и дорого, судебный процесс будет длиться годами;
- у меня нет столько времени, чтобы заниматься судами;
- вдруг подав на неустойку, я не смогу получить ключи от квартиры?

В настоящей методике опишем вам основной порядок реализации процедуры взыскания неустойки для того, чтобы развеять многие из существующих заблуждений.

## Этапы и сроки взыскания неустойки

Вся процедура взыскания неустойки от направления досудебной претензии и до получения исполнительного листа занимает 5-8 месяцев. В случае наличия апелляции - еще 2 месяца. Итого в среднем от 5 до 10 месяцев, из них на сам судебный процесс уйдет около 2-3 месяцев.

Что потребуется от дольщика для взыскания неустойки:

- написать досудебную претензию и отправить ее в адрес застройщика;
- выждать установленный в претензии срок для соблюдения досудебного порядка урегулирования спора;
- если в течение этого срока застройщик не предложит компенсацию (или предложит не подходящие Вам варианты компенсации), подготовить исковое заявление и подать его в суд общей юрисдикции;
- принять участие в судебных заседаниях, на последнем из которых суд вынесет решение;
- дожидаться вступления решения в законную силу (1 месяц с момента изготовления решения в полном объеме);
- получить исполнительный лист и предъявить его к исполнению.

При этом взыскание неустойки абсолютно не мешает дольщику параллельно заниматься приемкой квартиры. Более того, застройщик, за редким исключением, сам заинтересован скорее передать ключи и подписать акт приема-передачи, чтобы просрочка закончилась, и неустойка больше не росла. Так что можно смело подавать в суд на неустойку и не бояться, что застройщик откажется передавать дольщику квартиру.

*(!) Также мы не рекомендуем уклоняться от приемки объекта с целью увеличить период взыскания неустойки. Нужно понимать, что судебный процесс не настолько автоматизирован, что на фактор вашего уклонения не будет обращено никакого внимания. Как правило всё происходит наоборот – при выявлении фактора уклонения от приема объекта долевого участия, суд существенно сильнее снижает требуемую неустойку, по сравнению с ситуацией, когда этого уклонения не было бы выявлено.*

Теперь о всех вышеуказанных процедурах подробнее.

## Досудебное урегулирование спора

Первым этапом для дольщика является подготовка досудебной претензии. Обязательной формы досудебной претензии действующим законодательством не установлено, но есть несколько определенных критериев правильности ее формирования.

Важно отразить в документе ряд моментов, без которых претензия не будет иметь статуса досудебной:

1. Наименование и актуальный юридический адрес застройщика (получить эту информацию можно на сайте ФНС <https://egrul.nalog.ru/> в разделе «Риски для бизнеса: проверь себя и контрагента», введя ИНН застройщика);
2. Данные Договора долевого участия (номер, дата, характеристики объекта, подлежащего передаче участнику долевого строительства, цена объекта, дата передачи объекта);
3. Ссылка на ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (говорит о праве участника долевого строительства на неустойку в случае нарушения застройщиком срока передачи объекта);
4. Расчет неустойки (можно обратиться к калькулятору неустойки на нашем сайте <https://www.mosadvisor.ru/calculation/>, либо к формуле, указанной ниже по тексту);
5. Срок для ответа на досудебную претензию (если Договором не определено иное, советуем в качестве такого срока указать **10 календарных дней**);
6. Банковские реквизиты участника долевого строительства для перечисления денежных средств в счет уплаты неустойки.

То есть, уже в рамках досудебной претензии необходимо представить расчет неустойки, которая полагается ко взысканию с застройщика.

**В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Если перевести приведенную выше норму Закона в числовое выражение, то мы получим следующую формулу (которая поможет рассчитать размер полагающейся к выплате в пользу участника долевого строительства неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства):

$E = A \times B \times 2/300 \times РЕФ / 100$ , где

- E – общая сумма неустойки за просрочку передачи Квартиры;
- A – стоимость Квартиры по Договору;
- B – количество дней просрочки;
- 2/300 - размер ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены Договора за каждый день просрочки;
- РЕФ/100 – ставка рефинансирования ЦБ РФ, подлежащая применению к расчетам по настоящему исковому заявлению.

Последние несколько лет ставка рефинансирования, подлежащая применению к расчету неустойки по договору долевого участия, часто изменялась, поэтому при расчете необходимо знать размер ставки, конкретно в вашем случае. Есть несколько вариантов применения ставки.

Расчет неустойки возможно провести следующими способами (какой из них окажется более выгодным, такой и следует использовать в претензии):

1. по периодам действия ставки рефинансирования, т.е. дифференцированный расчет по периодам действия конкретной ставки рефинансирования;
2. применяя ставку рефинансирования, действующую на момент наступления обязательства по передаче объекта недвижимости, т.е. на дату, указанную в Договоре, как дату передачи объекта долевого участия;
3. применяя ставку рефинансирования, действующую на момент исполнения обязательства, т.е. на дату подписания Акта приема-передачи (в случае передачи объекта недвижимости) или действующую на дату предъявления претензии/искового заявления (в случае, если акт приема-передачи сторонами не подписан).

По факту составления претензии ее необходимо направить по юридическому адресу застройщика посредством ФГУП «Почта России» (наиболее доступный оператор) **ценным письмом с описью вложения**. Обязательно только

*(!) Опись и почтовый чек об отправке досудебной претензии необходимо сохранить, в дальнейшем они потребуются для формирования искового заявления. При этом с чека рекомендуем сразу же снять ксерокопию, так как чеки, выдаваемые последнее время Почтой России, очень быстро выцветают и через какое-то время их становится очень сложно прочесть.*

*(!) При отправке документа обратите внимание на то, чтобы в почтовом чеке правильно (без ошибок) были прописаны имена (наименование) отправителя и получателя - Почта России очень плохо себя зарекомендовала в данной части и регулярно совершает технические ошибки в квитанциях.*



Каждому почтовому отправлению Почта присваивает уникальный почтовый идентификатор, по которому через сайт <https://www.pochta.ru/tracking>, можно определить факт вручения претензии застройщику. Как только досудебная претензия вручена застройщику и вышел срок на ответ, появляется правовая возможность подать исковое заявление в суд. Если же застройщик не получает претензию, то в течение 30 календарных дней она лежит на Почте, после чего посылается обратно отправителю и на 31 день исковое заявление может быть уже подано в суд.

*(!) Несколько шаблонов досудебных претензий отличающихся между собой статусом приемки объекта долевого участия вы можете найти на нашем сайте по следующей ссылке <https://www.mosadvisor.ru/dosudebnoe/>.*

## Формирование искового заявления

В случае, если в досудебном порядке урегулировать возникший спор не удалось (а такое бывает в 99,9 % случаев, поэтому рассчитывать на данный исход дела не стоит), необходимо приступить к подготовке следующего процессуального документа – искового заявления.

При составлении искового заявления, его подаче и дальнейшем рассмотрении дела в суде первой инстанции мы советуем ознакомиться с примерами судебной практики (т.е. с вынесенными решениями) против застройщика, с которым предстоит судиться – судебные акты дадут необходимую правовую базу, ссылаясь на которую возможно максимально грамотно обосновать требования к застройщику, а также помогут спрогнозировать результат, на который можно будет рассчитывать по итогам рассмотрения искового заявления. Примеры судебной практики можно посмотреть на сайте интересующего вас суда.

При составлении искового заявления очень важно учесть требования ст. 131, 132 Гражданского процессуального кодекса РФ – несоблюдение этих требований может стать причиной возвращения искового заявления.

В исковом заявлении должны быть указаны:

1. наименование суда, в который подается заявление;
2. ФИО истца, его место жительства, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
3. наименование ответчика, ее место нахождения;
4. в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования;
5. обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
6. цена иска, а также расчет взыскиваемых денежных сумм;
7. сведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику;
8. перечень прилагаемых к заявлению документов.

В заявлении могут быть указаны номера телефонов, адреса электронной почты истца, его представителя, ответчика, иные сведения, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, а также изложены ходатайства истца.

Исковое заявление обязательно должно быть подписано (либо самим истцом, либо его представителем).

К исковому заявлению прилагаются:

- документы, подтверждающие факт отправки экземпляра иска ответчику и всем заинтересованным сторонам;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, если требуется ее оплата;
- доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя истца;
- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования.
- доказательство, подтверждающее выполнение досудебного порядка урегулирования спора.

*(!) С октября 2019 года изменились правила подачи исковых заявлений. Перед направлением документов в суд копию искового заявления с приложениями, отсутствующими у ответчика, необходимо отправить по действующему юридическому адресу застройщика. Рекомендуем сделать это ценным письмом с описью вложения посредством ФГУП «Почта России», чтобы получить надлежащие доказательства отправки. Почтовые документы в подтверждение отправки застройщику копии иска (т.е. опись вложения и почтовый чек) необходимо приложить к экземпляру иска, который подается в суд.*

Исковое заявление должно быть сформировано так, чтобы была четко и мотивировано сформулирована ваша правовая позиция. Логика должна быть такой: ваше выступление на суде по большей части основано на вашем же исковом заявлении, на ключевых его деталях, поэтому не стоит «мельчить», но и много «воды» тоже не стоит лить, чтобы вы сами не начали путаться из-за большого объема текста. Основное требование - правильно и структурированно должны быть описаны исковые требования со ссылками на соответствующие нормы закона и корректно без ошибок сформирована просительная часть иска.

Какие документы для судебного дела вам потребуются (Здесь представлен полный список. необходимо подготовить те документы, которые есть по факту в наличии):

1. Договор долевого участия (а также договор переуступки, если таковой заключался);
2. Квитанция об оплате стоимости объекта (либо другой документ, подтверждающий факт оплаты цены как договора долевого участия, так и договора переуступки, если таковой заключался);
3. Акты осмотра объекта/дефектные ведомости (если Вы уже осуществляли осмотр объекта);
4. Акт приёма-передачи, если объект долевого участия передан;
5. Письма от Застройщика (все, какие есть, вместе с конвертами, описями и всем содержимым);
6. Все Претензии/заявления Застройщику, которые Вы когда-либо направляли. При этом от Вас необходимы полные банковские реквизиты счета (включаем их в досудебную претензию)
7. Если квартира приобретена в кредит, то необходим сам Кредитный договор, а также график погашения платежей;
8. Если есть какие-то особые обстоятельства, то нужны документы, их подтверждающие. Например, Свидетельство о браке, Свидетельство о рождении ребенка, договор аренды, документы об оплате арендованной квартиры).

Приложения к исковому заявлению готовятся в 2-ух экземплярах: один – для суда, второй – для застройщика. При этом, напоминаем, что экземпляр для застройщика должен быть направлен ему предварительно перед подачей иска в суд.

*(!) При величине требуемой неустойки, размер которой больше 1 000 000 руб. дольщику необходимо уплатить государственную пошлину на основании п. 3 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ (по факту величина этой пошлины составит 0,5% от суммы, превышающей 1 млн. руб.). Реквизиты для оплаты пошлины можно найти на сайте суда, в который Вы будете предъявлять исковое заявление. К исковому заявлению необходимо приложить ОРИГИНАЛ квитанции об оплате государственной пошлины. Требование о взыскании с застройщика расходов на оплату государственной пошлины может быть заявлено в исковом заявлении.*

*(!) В рамках искового заявления, помимо неустойки, можно заявить требование о взыскании с застройщика морального вреда (размер такой компенсации устанавливается дольщиком самостоятельно исходя из конкретных обстоятельств), а также штрафа в размере 50% от присужденной судом суммы (в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей»).*

Также в исковом заявлении можно заявить требование по взысканию убытков сверх неустойки, которые вами были понесены за период просрочки передачи объекта долевого участия. Такими убытками могут быть, скажем, аренда квартиры проживания. Вместе с тем, обращаем внимание на то, что такие требования крайне редко удовлетворяются судами. Поэтому рассчитывать на компенсацию подобного рода убытков не стоит. Однако указать такое требование, при наличии всех документов, подтверждающих из понесение, стоит хотя бы для того, чтобы показать суду факт наличия данных убытков с целью минимизации снижения неустойки.

## **Подача искового заявления в суд**

Подготовленное исковое заявление подается в соответствующий суд. Судебная практика, которую мы публикуем на официальном сайте Юридического Центра ([https://www.mosadvisor.ru/court\\_decisions/](https://www.mosadvisor.ru/court_decisions/)), помогает сориентироваться, в каких судах и как присуждают по неустойке, в частности, на какой процент от заявленной неустойки можно рассчитывать в том или ином суде.

Многим это помогает при выборе суда, в который обращаться с иском о взыскании неустойки, поскольку неустойку можно взыскать, обратившись в суд по своему выбору между следующими вариантами:

- по месту нахождения застройщика (юридический адрес);
- по месту заключения или исполнения договора (местонахождение ЖК, в котором дольщиком приобретен объект недвижимости);
- по месту постоянной или временной регистрации дольщика.

Если практика судов по первым двум вариантам не самая лучшая, то, конечно, предпочтительно подавать иск по месту регистрации дольщика. При этом, если постоянная регистрация в регионе, рекомендуем вариант оформления временной регистрации в Москве, поскольку в судах Москвы и МО по неустойке, как правило, присуждают лучше, чем в среднем по регионам (влияет уровень жизни, зарплат).

Конечно, заранее нельзя предсказать конкретный результат и сумму, которую присудит судья, но примерный диапазон сумм, особенно если известен судья, определить возможно.

Для подачи иска возможно несколько путей:

1. подача в экспедицию/приемную суда нарочно (т.е. лично). В этом случае сотрудник суда, принимающий у Вас исковое заявление, проставит на Вашем экземпляре документа штамп с датой его получения и входящим номером;
2. подача через Почту России (или с использованием услуг курьерской почты). Датой подачи искового заявления в этом случае считается дата штемпеля Почты России/курьерской почты.

## **Судебный процесс и оглашение решения суда**



После подачи иска в суд в течение 5 календарных дней материалы распределяются конкретному судье, иск принимается им к производству, назначается дата и время предварительного судебного заседания (собеседования). С момента принятия искового заявления к производству до предварительного судебного заседания проходит в среднем 1 – 1,5 месяца.

Как правило, при рассмотрении требований к застройщикам суду хватает 2-ух судебных заседаний – предварительного и основного, временной промежуток между которыми составляет 1 -1,5 месяца. В рамках предварительного судебного заседания застройщик представляет отзыв на исковое заявление и суд назначает дату и время основного судебного заседания, на котором выносится решение по иску. Вместе с тем, не редко, когда застройщик не приходит ни на подготовительное, ни на основное заседание. В этом случае мы рекомендуем для уменьшения фактора затягивания процесса взять у суда судебную телеграмму для оповещения ответчика о дате следующего заседания. Эту телеграмму необходимо отправить через телеграф (как правило, они территориально находятся в некоторых отделениях Почты России). Квитанцию об отправке судебной телеграммы необходимо сохранить и предъявить суду на следующем заседании. В случае отправки судебной телеграммы на следующем заседании, даже, если застройщик на него не придет, с большей долей вероятности будет вынесено решение.

Далее кратко опишем основные правила поведения в зале судебного заседания.

Разговаривать с судьей, в соответствии с процессуальным законодательством, следует стоя. Обращаться к судье надо только словами «Уважаемый суд!». Обращение «Ваша Честь» некорректно для судей гражданского процесса, хотя многие, даже квалифицированные юристы, этим пренебрегают. При входе в зал судьи и при заслушивании решения надо вставать. В начале процесса судья разъясняет сторонам их процессуальные права и выясняет, понятны ли права сторонам. Надо ответить, что понятны.

Затем судья задает вопрос о том, доверяют ли стороны суду и секретарю. Надо ответить, что доверяете. После этого судья спрашивает стороны о наличии каких-либо ходатайств и далее выясняет, поддерживает ли истец свои требования, и признает ли их ответчик. Обычно истец поддерживает, а ответчик не признает полностью или частично. И только тогда заканчивается формальная часть процесса и начинается рассмотрение по существу. Здесь необходимо полностью мотивированно изложить свою правовую позицию и кратко рассказать о том, что вы требуете.

Стоит помнить, что требуемые суммы суд может существенно снизить. Поэтому к процессу следует готовиться очень тщательно. Особенно внимание следует уделить обоснованию недопустимости снижения неустойки по договору. Здесь, при подготовке к процессу, вы можете почитать актуальную практику по данной категории дел, свежие Постановления пленумов Верховного суда, касающиеся этого вопроса.

Затем судья исследует доказательства дела (просто пролистывает все документы, которые есть в деле) и переходит к стадии судебных прений, где вы кратко должны поддержать свою правовую позицию и попросить удовлетворить иск в полном объеме.

После этого судья уходит в совещательную комнату для того, чтобы принять решение по делу. Там он может находиться от 2-5 минут до получаса. Это зависит от конкретного судьи и его подхода к своей работе. После этого судья выходит из совещательной комнаты (обязательно надо помнить, что при этом надо встать со стула) и оглашает резолютивную часть решения (т.е. зачитывает присужденные суммы). Ваша задача в этот момент все внимательно записать, так как повторять судьи решение не любят.

При вынесении решения по делам о взыскании неустойки судья практически всегда уменьшает ее размер, ссылаясь на ст. 333 Гражданского кодекса РФ, из которой следует, что

размер неустойки может быть уменьшен судом в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При этом от Ответчика должно поступить ходатайство о таком снижении.

Судья чаще всего ссылается на природу неустойки, которая носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства и не должна служить средством обогащения, но при этом направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения. То есть простыми словами: суду необходимо найти баланс, при котором Истец восстановит свои нарушенные права, но не получит сверх данной суммы прибыль, а Ответчик понесет ответственность, но не в размере, при котором он рискует прекратить свою деятельность.

Исходя из нашего опыта ведения дел по взысканию неустойки, в большинстве случаев Истцу присуждают от 30 до 80 % от суммы запрашиваемой неустойки. Подобная практика повсеместна распространена во всех судах общей юрисдикции.

От чего же зависит данный показатель?

В первую очередь, от практики судьи, выносящего решение, так как сумма определяется по его усмотрению. Сам Ответчик всегда (если он осведомлен о судебном заседании) ходатайствует о снижении неустойки по причине ее несоразмерности, ссылаясь на любые возможные способы (Администрация вовремя не выдала Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, тяжелые погодные условия, объект находится вблизи водоема и возникли непредвиденные работы и т.д.).

Однако и Истец имеет возможность повлиять на размер причитающейся ему суммы, если им будут приведены доказательства, обосновывающие соразмерность неустойки понесенным потерям. Это может быть кредитный договор, если использовались заемные средства на приобретение квартиры, ведь в случае просрочки Истец часто вынужден платить больший процент по кредиту, нежели при своевременной сдаче. Либо, если Истец проживает в съемной квартире и вынужден вносить за нее ежемесячную плату (можно предоставить в суд договор найма). Об этой возможности мы уже упоминали ранее. Немаловажно и положение семьи Истца: если недавно на свет появились дети, или семья многодетная, можно приложить свидетельства о рождении. В любом случае необходимо привести максимальное количество доказательств соразмерности неустойки, чтобы убедить судью в минимальном ее снижении. Одним словом – конкретные обстоятельства дела могут также повлиять на конечный результат. Поэтому мы не рекомендуем, скажем, уклоняться от приемки объекта долевого участия с целью увеличить период взыскания неустойки. Этот факт наверняка будет выявлен во время судебного процесса, что негативно скажется на величине присужденной неустойки.

## **Получение копии решения суда и исполнительного листа**

После оглашения решения судья приступает к подготовке его в письменной форме в полном объеме. У конкретного судьи срок подготовки решения занимает разное время (в соответствии с законодательством оно должно быть сформировано в течении 5 дней, однако очень часто судьи этим правилом пренебрегают и готовят решение 2-3 месяца), но, как правило, в течение 1-1,5 месяцев судебный акт формируется и его копию можно получить в аппарате судьи или в канцелярии суда. С даты изготовления решения в письменной форме начинается истечение месячного срока, когда законное решение суда вступает в силу. При этом, иногда судьи в связи с длительностью подготовки решения, датируют его задним числом и в законную силу оно вступает практически сразу с даты его изготовления.



В случае несогласия с решением суда какой-либо из сторон, участвующих в деле, стороны до вступления решения в законную силу имеют право его обжаловать. Если Истец хочет подать апелляционную жалобу, мы рекомендуем для того, чтобы срок в 30 дней не был пропущен, подать краткую апелляционную жалобу (это процессуальный документ, в котором вы выражаете свое намерение обжаловать решение суда, но без мотивировки его причин).

В случае, если ни одна из сторон не обжалует решение, после подачи заявления на выдачу исполнительного листа, он изготавливается в среднем 2 недели. Получить исполнительный лист можно либо в канцелярии суда, либо в аппарате самого председательствующего судьи по делу.

## **Исполнительное производство**

Далее необходимо осуществить исполнительное производство. Для быстрого взыскания денег с застройщика при наличии исполнительного листа необходимо знать банк расположения расчетного счета застройщика, на котором достаточно денежных средств. Если известно, в какой именно банк подавать лист, то:

- Заполняете заявление (типовой образец можно взять в банке, куда подаете лист), распечатываете в 2 экземплярах, подписываетесь. При этом имейте в виду, что каких-то регламентированных стандартов оформления такого заявления нет. Что важно в нем указать: основную информацию по заявителю, т.е. ваши ФИО, адрес, телефон; основные реквизиты исполнительного документа (серию и номер исполнительного листа); требование о перечислении суммы (нужно указать сумму, которую вы просите списать с расчетного счета застройщика); ваши полные банковские реквизиты, куда хотите, чтобы была перечислена сумма (реквизиты можно указать любого банка РФ).
- Отвозите оригинал исполнительного листа и заявления в банк, где у застройщика находятся денежные средства. С собой паспорт гражданина РФ, либо нотариально заверенная доверенность, если вы подаете исполнительный лист за другого человека. Обращаем внимание, что в банк необходимо сдать оригинал исполнительного листа, не подойдет даже нотариально заверенная копия.
- Ждете выплаты. Если денежные средства есть на счете, то, как правило, в течение 3-5 рабочих дней перевод осуществляется банком.

Если информация о банке отсутствует, то стандартной процедурой поиска счетов застройщика, на которых имеются денежные средства, является подача запроса в налоговую инспекцию по месту регистрации застройщика о его счетах в банках. Подается заявление с приложением нотариальной копии исполнительного листа (сейчас в некоторых налоговых принимают обычную ксерокопию исполнительного листа, только не забудьте взять с собой его оригинал для сличения с этой копией). Далее, если не понятно, в каком банке имеются денежные средства, исполнительный лист подается поочередно в разные банки, указанные в сведениях из налоговой. На одном или нескольких счетах обязательно будет движение денежных средств. Перечисление осуществляется по мере поступления денежных средств на счет застройщика.

Для ускорения процедуры можно скооперироваться несколькими дольщиками и подавать исполнительные листы одновременно в разные банки. Также помогает информация о том, какие реквизиты застройщик указывает в новых ДДУ или доп. соглашениях о доплате за превышение фактической площади над проектной - на этих счетах должны быть денежные средства.

Процедура получения выигранных сумм не всегда быстрая, но у застройщика, продолжающего осуществление деятельности, денежные средства есть. Необходимо определенное время, чтобы их найти.

Также можете спросить на форуме/социальных сетях или у соседей, может кто-то недавно получал деньги по исполнительному листу через банк или доплачивал застройщику за что-то, приобретал объекты и т. д.

Также есть компании, которые за процент от взысканных средств работают по его исполнению. Как правило, работа таких компаний оплачивается по факту (после того, как Вы уже получили денежные средства). Наш Юридический Центр также оказывает такую услугу.

В случае, если не удастся получить информацию о реквизитах счета застройщика вышеперечисленными способами, то с исполнительным решением необходимо обратиться к судебным приставам (в Управление по месту регистрации застройщика) для возбуждения исполнительного производства. Но рекомендуем обращаться к судебным приставам в последнюю очередь, так как это очень неповоротливая и консервативная государственная структура. При возбуждении исполнительного производства через ФССП придется часто напоминать о себе, ездить на прием к судебному приставу исполнителю и т.д., то есть автоматизировано они свою работу выполняют крайне редко.

## Резюме

Благодарим вас за то, что дочитали данную методику до конца! Теперь у вас есть полное руководство по взысканию неустойки с застройщика, и вы не будете теряться при реализации данной процедуры.

Вместе с тем, не для кого не секрет, что в наши дни время является ресурсом даже более ценным, чем деньги. С одной стороны, вы можете пройти все этапы процедуры взыскания самостоятельно, если готовы инвестировать в этот процесс несколько месяцев своей жизни, но с другой стороны вы можете делегировать эту задачу нашему Юридическому Центру, не забывая свой график сложными непрофильными задачами.

Мы глубоко убеждены, что каждый должен заниматься своим делом и готовы предложить качественную и квалифицированную услугу по взысканию неустойки с вашего застройщика, так как обладаем максимальными компетенциями в данном вопросе.

Мы более чем уверены, что делегировать сложный юридический процесс на профессионалов, гораздо более выгодней для вас, чем делать это самому, тем более потраченные деньги на услугу окупятся с лихвой после получения неустойки от застройщика. Причем для вашего максимального комфорта мы готовы предложить все возможные варианты финансового взаимодействия с нашим юридическим центром: от авансовой оплаты до оплаты по проценту от фактически взысканной суммы. Кроме того, наш Юридический Центр оказывает не только комплексную услугу по взысканию неустойки, но также готов оказать содействие по конкретным этапам ведения дела: составление досудебной претензии/искового заявления, представительство интересов в суде и т.д.

В завершение напоминаем, что на нашем сайте в разделе «Наши решения в судах» по следующей ссылке [https://www.mosadvisor.ru/court\\_decisions/](https://www.mosadvisor.ru/court_decisions/) вы можете ознакомиться с примерами решений по взысканию неустойки с Застройщиков по судебным делам, сопровождением которых занимался наш Юридический Центр.

И в качестве последнего аргумента в благодарность за ваше терпение, мы дарим вам скидку на все наши услуги в размере 10% по промокоду **METODIKA**, который вы можете предъявить нам при заключении договора.

ADVISOR  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР