

# Топ-5 лайфхаков при взыскании неустойки с застройщика, которые помогут вам взыскать как можно больше!



## 1. Используйте альтернативную подсудность

Альтернативная подсудность – это возможность выбора истцом суда по своему усмотрению. Согласно статье 29 гражданского-процессуального кодекса РФ, иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены также в суд по месту жительства или месту пребывания истца, либо по месту заключения или месту исполнения договора. Таким образом, у дольщика есть выбор. Будущий истец имеет возможность обратиться в суд:

1. По месту нахождения ответчика;
2. По месту жительства истца;
3. По месту исполнения договора (читайте по месту нахождения объекта ДДУ).

Но альтернативной подсудностью нужно уметь правильно пользоваться, ведь такой инструмент может как увеличить итоговую сумму, так и наоборот, серьёзно её уменьшить, если обратится в суд, который лично вам удобнее, но работает гораздо хуже коллег. Поскольку практика по спорам ДДУ серьёзно рознится от судьи к судье, не говоря уже про то, что отдельные суды работают намного медленнее других, необходимо подходить к выбору подсудности с умом.

! Выбор суда в спорах с застройщиками напрямую сказывается на судьбе конкретно вашего спора, ведь сроки производства по делу, изготовление исполнительного листа, а также конечная сумма неустойки зависит во многом от судьи.

Чтобы добиться наилучшего результата в кратчайшие сроки, вам необходимо хорошо знать практику судов Москвы и Московской области, понимать особенности того или иного суда, а также, принципы работы конкретного судьи. Несомненно, какие-то данные можно найти на сайтах самих судов. Этой опцией не стоит пренебрегать, если вы судитесь с застройщиком самостоятельно, но даже в таком случае, информация будет не полной, а найти её может быть весьма проблематично. Поэтому при выборе суда, лучше обратиться за советом к проверенным специалистам.

Проделав уверенную работу, путем проведения сотни споров с застройщиками, взыскивая при этом миллионы рублей неустоек исключительно в сфере долевого участия, компания «Про ДДУ» накопила огромный багаж опыта, их отношению к дольщикам и спорам по ДДУ. Мы с удовольствием поделимся этим опытом с вами на бесплатной консультации, чтобы помочь взыскать с застройщика как можно больше!

## 2. Считайте неустойку правильно

---



Согласно 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» неустойка за задержку передачи объекта по ДДУ рассчитывается согласно ставке рефинансирования Центрального банка РФ. Но ставка время от времени меняется, а значит, меняется и сумма неустойки. Только за 2021 год ЦБ РФ повышал ставку уже 6 раз, и даже в данный момент она активно растет. Так почему бы этим не пользоваться?

Всего можно произвести расчет неустойки тремя разными вариантами:

1. На день, когда застройщик должен был исполнить обязательство, то есть передать объект;
2. На день, когда застройщик исполнения обязательства, то есть на день передачи объекта;
3. По периодам действия ставки.

Каждый из предложенных вариантов имеет собственное основание в российской судебной практике по спорам с ДДУ, но правильно выстроенная позиция со стороны грамотного специалиста по спорам с застройщиками позволит избежать любых возражений ответчика. Таким образом, сумма, в зависимости от выбранного вами варианта расчёта Вашей неустойки, может измениться на десятки, а иногда и сотни тысяч рублей, что согласитесь не мало.

Если у вас возникли проблемы с самостоятельным расчетом неустойки, то рекомендуем воспользоваться нашим калькулятором неустойки ДДУ ([ссылка](#)), он предложит вам наиболее точный расчет неустойки, чтобы вы быстро оценили перспективы своего дела и могли выбрать какой из трех вариантов расчета для вас наиболее выгоден, а все остальные нюансы процесса мы возьмем на себя.

### 3. Взыскивайте все расходы в суде



Обращаясь в суд с требованием неустойки, дольщики чаще всего просят от застройщика основную сумму за просрочку обязательства по ДДУ, потребительский штраф в размере 50% от суммы неустойки и возмещение морального вреда. Но это далеко не все, что вам обязан компенсировать ответчик в лице застройщика.

Для начала, чтобы оценить все требования, которые дольщик может предъявить к застройщику, необходимо оценить какие конкретно расходы вы понесли. Например, в период просрочки передачи квартиры, дольщик часто вынужден брать жилье в аренду у собственника или риелтора, чтобы где-то жить. Это прямые убытки, которые вы понесли по вине застройщика и их необходимо включать в исковое заявление. Но перед подачей иска с таким требованием не забудьте обзавестись договором аренды квартиры, квитанцией об оплате, а также справкой с места работы. Последнее необходимо, чтобы доказать необходимость вашего присутствия в городе.

Почтовые расходы, которые были потрачены истцом на отправку ответчику корреспонденции, также подлежат возмещению. Это небольшая сумма тем не менее подлежит возмещению проигравшей стороной.

Каждый профессиональный юрист, которого привлекают к ведению дела в суде, должен действовать в интересах заказчика, а значит, взыскать как можно большую сумму, в том числе компенсировать стоимость своих же собственных услуг. Такую возможность предоставляет гражданско-процессуальный кодекс РФ.

Именно поэтому если вы привлекаете специалиста, то расходы на представителя также необходимо включить в иск, его услуги оплатит застройщик, а вы сэкономите хорошую сумму. К расходам на представителя также относятся деньги, потраченные вами на составление сопутствующих документов, к примеру, доверенность. Правда, чтобы взыскать стоимость доверенности необходимо доказать суду, что она была подготовлена специально под ваш судебный процесс. Для этого в тексте доверенности рекомендуем оставить ссылку на ваш ДДУ и ответчика в лице, нарушающего сроки, застройщика. Это позволит суду удостовериться, что доверенность была подготовлена конкретно под текущий судебный процесс.

Помните! Закон даёт вам право компенсировать все издержки, которые вы понесли в результате недобросовестных действий застройщика, в том числе уже в судебном заседании. Но данные требования необходимо правильно оформить и сослаться на соответствующие нормы. Иной раз это бывает совсем не просто, но специалисты компании «Про ДДУ» помогут вам взыскать полную сумму, чтобы все ваши требования были исполнены, а потери были оплачены за счет застройщика.

## 4. Разбейте большую неустойку на две маленьких



Не самый очевидный и даже вредный, по мнению некоторых дольщиков, совет, ведь два отдельных суда это в два раза больше работы, в два раза больше процессов и два отдельных исполнительных листа, которые еще предстоит исполнить.

Так-то оно так, но вместе с тем, данный совет действительно может увеличить взысканную потребителем от застройщика сумму, если ваша неустойка достаточно большая. Работает это следующим образом: суды при рассмотрении споров из договоров долевого участия почти всегда применяют пресловутую 333 статью гражданского кодекса РФ, где говорится о возможности уменьшения несоразмерной неустойки. Практика показывает, что чем меньше требование законной неустойки, тем меньше судья срежет по 333 статье. И наоборот, чем неустойка больше, тем охотнее суд сократит её.

Данное правило много раз подтверждалось судебной практикой и может быть особенно актуально для отдельных судов, в которых судьи систематически режут большие неустойки. Хотя такой совет не является панацеей и универсальной тактикой в спорах с застройщиками, но в отдельных ситуациях он может быть очень актуален и поможет дольщику взыскать хорошую неустойку за просрочку передачи объекта по ДДУ.

## 5. Работайте с лучшими



Важно понимать, что все перечисленные выше советы могут быть абсолютно бесполезны, в случае, если вы или ваш юрист изначально выберете неправильную тактику работы или упустите какую-нибудь незначительную деталь в иске, которая позволит застройщику урезать выплачиваемую Вам сумму неустойки по ДДУ, или просто не будете знать особенностей работы конкретного суда. Неправильный выбор специалиста может стоить вам много времени, нервов и потерянных денег, иной раз даже полного отказа в удовлетворении ваших требований в суде.

По этой причине мы считаем, что главным фактором успеха в любом судебном процессе является выбор надежного и опытного представителя, который знает все о своем деле, владеет спецификой каждого суда и застройщика и нацелен на результат. Все это – «Про ДДУ».

Компания «Про ДДУ» много лет успешно защищая права дольщиков в Москве и Московской области, накопила весомый опыт в спорах с застройщиками, и мы с удовольствием поделимся им с вами, чтобы добиться лучшего результата в суде без предоплаты, а именно, за процент от полученной дольщиком суммы.

На нашем сайте вы можете ознакомиться с другими статьями по тематике ДДУ, а также изучить многочисленную практику вместе с самыми важными вопросами по взысканию неустойки с застройщиков.

Наша команда много лет занимаемся только спорами в сфере долевого участия, и мы считаем, что узкая специализация — это наше главное преимущество. Команда «Про ДДУ» поможет вам взыскать с застройщика максимум. Доверьтесь профессионалам, ведь быть лучшими в своем деле это про нас – «Про ДДУ».

Специальный материал для [proddu.ru](http://proddu.ru)