Склонность украинских застройщиков нарушать свои обязательства уже стала притчей во языцех. Редко какая новостройка сдается точно в срок, а еще и без каких-либо отклонений от первоначального проекта или других сюрпризов — это вообще из категории «днем с огнем».

Мы решили разобраться, как инвестору **квартиры в новостройке** добиться от застройщика какой-нибудь компенсации. В этом нам помогали директор юридической компании «Европейский правовой союз» Александр Ванжа и адвокат Донецкой областной коллегии адвокатов Марина Гавяда.

Выбивайте пеню за задержку новостройки

Огромное большинство людей, пострадавших от длительного затягивания сроков строительства их домов, не получают от застройщиков никакой компенсации, а порой даже и элементарного извинения. Многие даже и не пытаются что-либо получить. Часто причиной тому объективные обстоятельства: когда застройщик «скорее мертв, чем жив», без копейки денег на счетах, то, сколько с ним ни судись, скорее всего, кроме нервотрепки, ничего не получишь.

С другой стороны, каждую ситуацию нужно рассматривать в конкретном контексте и анализировать все возможные варианты изъятия денег даже у «полумертвых» строительных компаний.

Конечно, если опоздание было не слишком большим, то можно к проблемам застройщика отнестись и с пониманием. Например, по словам сотрудников ХК «Киевгорстрой», в разгар кризиса у них были задержки со сдачей некоторых объектов — до полугода. Во всех случаях обошлось без судебных тяжб и выплаты какой-либо компенсации: люди понимали ситуацию, видели, что происходит на строительном рынке, как замирают многие стройки, и были довольны уже тем, что вообще получают квартиры, хотя и чуть позже. Как говорят специалисты по реализации квартир компании «Житло-Инвест», у них тоже не было никаких неприятных последствий в связи с небольшими задержками со сдачей объектов. Но многие компании заставляют ждать своих покупателей по году и больше.

Зри в договор. Если ваш застройщик из их числа и он «скорее жив», то тут уж надо смотреть в договоре, какую именно ответственность он там на себя возложил. Если предусмотрена какая-то пеня, то ее, не стесняясь, надо взыскивать каждый год. Внимание! Через суд пеня более чем за год не взыскивается. И многие люди по незнанию совершают большую ошибку, затягивая на несколько лет свое обращение в суд.

Для начала можно оформить официальное требование на имя директора компании. Где указать, что такого-то числа заключили с компанией договор о частичном участии в строительстве такого-то дома. Принятые на себя по договору обязательства по перечислению денег вы выполнили в полном объеме. Согласно договору застройщик обязался передать вам такую-то квартиру. Срок окончания строительства такой-то. Но

на сегодня вам вышеназванную квартиру в собственность по акту приема-передачи так и не передали. Далее, вышеуказанный договор имеет все признаки договора подряда, определенные ст. 875 Гражданского кодекса Украины. Статьей 883 этого кодекса предусмотрено, что подрядчик отвечает за просрочку передачи объекта заказчику, в частности, уплачивает неустойку, установленную договором или законом, и компенсирует убытки в полном объеме. Согласно договору в случае превышения запланированных сроков строительства больше чем на столько-то месяцев компания должна выплачивать вам неустойку в таком-то размере за каждый последующий месяц.

На основании вышеизложенного и руководствуясь положениями статей 11, 526, 530, 610, 611, 875, 882, 883 ГК Украины, ст. 20 Закона Украины «Об обращениях граждан», вы просите:

1. Обоснованно предоставить информацию относительно передачи вам в собственность по акту приема-передачи такой-то квартиры по такому-то адресу.

2. Уплатить вам неустойку в размере стольких-то процентов от суммы фактически перечисленных средств, то есть столько-то гривен.

3. Сообщить вам письменно о результате рассмотрения требования на основании Закона Украины «Об обращениях граждан». В соответствии со ст. 20 этого закона, обращение рассматривается в срок не более одного месяца со дня его поступления, а те, которые не требуют дополнительного изучения, — немедленно, но не позднее пятнадцати дней от их получения.

Судитесь. Если вы не получили от застройщика устраивающего вас ответа на требование, можно обратиться с иском в суд. Для этого, конечно, лучше прибегнуть к профессиональной помощи юриста. В исковом заявлении вы описываете проблему так же, как и в требовании к застройщику, добавив то, что вы обращались с требованием об уплате неустойки к ответчику, но оно было проигнорировано. И теперь вы просите принять исковое заявление к рассмотрению и взыскать с ответчика в вашу пользу неустойку в такой-то сумме.

Обращение в суд — дело хлопотное, но сулящее высокие шансы на успех. По словам юристов, в реестре судебных решений немало примеров, когда суд обязывает застройщика выплатить пеню в полном размере.

Возмещение убытков которые несёт инвестор квартиры

К сожалению, в большинстве случаев застройщики в договорах прописывают за свои «художества» просто мизерные штрафные санкции, которые дают такие маленькие суммы неустойки, ради которых и огород городить не стоит. Но и здесь не стоит отпускать нарушителя своих обязательств с миром.

Возврат арендной платы. Можно попробовать получить с него компенсацию за понесенные материальные убытки. Уж тем то, кто ожидает «просроченное» жилье в

арендуемых квартирах, это, как говорится, сам Бог велел. Для чего в своем исковом заявлении в суд добавьте абзац о том, что в результате несвоевременного выполнения ответчиком условий договора вы понесли потери имущественного характера: по такому-то договору аренды недвижимого имущества в такой-то период времени. За это время проживания вашей семьи в арендованной квартире (доме) вами были израсходованы денежные средства в таком-то размере. Которые подлежат компенсации вам ответчиком на основании статьи 883 Гражданского кодекса Украины.

И в конце заявления добавляете просьбу взыскать с ответчика в вашу пользу материальный ущерб в таком-то размере согласно договору аренды жилого помещения. Конечно, чтобы получить такую компенсацию, нужно иметь на руках договор аренды. При этом не обязательно, чтобы он был заверен нотариально — достаточно наличия подписей хозяина квартиры и съемщика.

При наличии такого договора и грамотном ведении дела суды, как правило, принимают сторону пострадавшего.

Недополученная прибыль. Более того, материальную компенсацию удавалось получать и людям, которые пострадали из-за того, что не смогли сдавать эту квартиру в аренду. Так, в одном случае застройщик почти на год задержал сдачу дома в аренду. Один из инвесторов был оформлен как частный предприниматель, официально занимавшийся сдачей квартиры в аренду. Он планировал эту квартиру для личного проживания. Но для получения компенсации была выстроена юридическая позиция, что он собирался сдавать ее с момента сдачи дома (в подтверждение чего был предоставлен предварительный договор с арендатором), но из-за задержки сделка сорвалась, и он понес убытки. Был предъявлен иск о компенсации неполученной прибыли в эквиваленте $500 за каждый месяц задержки. И суд это требование удовлетворил.

Компенсирование морального ущерба

Взыскание с застройщика компенсации морального ущерба дает широкий простор для творчества. Пункт 2 части 2 статьи 23 ГК Украины предусматривает, что моральный ущерб заключается: в душевных страданиях, которые физическое лицо испытало в связи с противоправным поведением относительно него самого, членов его семьи или близких родственников. В соответствии с частью 3 этой статьи, размер денежного возмещения морального ущерба определяется судом в зависимости от характера правонарушения, глубины физических и душевных страданий. Принимается во внимание ухудшение способностей пострадавшего или лишение его возможности их реализации, степень вины лица, которая нанесла моральный вред, если вина является основанием для возмещения, а также с учетом других обстоятельств, которые имеют существенное значение. При определении размера возмещения учитываются требования разумности и справедливости, — именно так записано в законе, а уж что судья сочтет разумным и справедливым, заранее не угадаешь.

Все это настолько расплывчато, что, как говорят юристы, из 20 человек, подавших иски по поводу задержки строительства одного и того же дома, каждый может получить совершенно разную компенсацию морального ущерба. Причем диапазон

может достигать, например, от 5 тыс. грн. до 50 тыс. грн. Точно же предсказать, на что расщедрится суд именно для вас, не возьмется ни один добросовестный юрист. Есть только некие общие соображения, на которые можно ориентироваться. Например, если недостроенная квартира — десятая в вашей коллекции, а весь ваш ущерб состоит в огорчении от того, что вы расстраиваетесь из-за невозможности сдавать ее в аренду, — то это один случай. Здесь вам разжалобить суд вряд ли удастся, и компенсация, скорее всего, будет минимальной.

Так, в описанном выше случае с предпринимателем суд отказался удовлетворить его иск на возмещение еще и морального ущерба. Аргументировав это так: вы либо предприниматель, который недополучил прибыль, либо несчастное частное лицо, понесшее моральный ущерб. И совсем другое дело, если вы сможете доказать, что из-за задержки в получении квартиры вся ваша жизнь буквально полетела кувырком: с нервами, скандалами, разрушенным семейным счастьем и неприятностями на работе. Кроме того, надо учитывать склонность судов «резать» суммы компенсации морального ущерба. Так что, если вы настроены получить 10 тыс. грн., запросить надо с изрядным запасом, например, 50 тыс. грн.

Надежнее, когда моральный ущерб можно прямо связать с ухудшением состояния здоровья пострадавшего. Например, вы в своем исковом заявлении можете добавить, что вам был нанесен моральный ущерб, компенсацию которого вы оцениваете в таком-то размере. Нанесенный вам ущерб выразился в душевных переживаниях и ухудшении состояния вашего здоровья (нервной перегрузке и стрессе), которое обусловлено неопределенностью проживания в арендованной квартире (как вариант — у злой свекрови/тещи).

Кроме того — несвоевременным выполнением ответчиком условий договора, а именно нарушением сроков введения объекта в эксплуатацию и передачи вам в собственность жилого помещения, более того, отказом в добровольном порядке заплатить вам предусмотренную договором неустойку. Приведенные обстоятельства значительно нарушили жизненно важные планы вашей семьи. В результате чего состояние здоровья сильно ухудшилось и вам пришлось обратиться в больницу, где был установлен диагноз «расстройство адаптации» (или какой вам больше нравится) и назначено лечение.

Конечно, все это надо подтвердить справкой из больницы, что, учитывая специфику нашей самой бесплатной медицины в мире, большой проблемы составить не должно. Главное, что таким образом действительно можно добиться получения компенсации, и примеры таких решений тоже есть.

Проверяйте метраж построеной квартиры

Редкий дом у нас сдается в полном соответствии с проектом. В огромном большинстве новых квартир имеются отклонения от проектной площади в большую или в меньшую сторону.

Доверяй, но измеряй. В договорах с застройщиками, как правило, предусмотрено, что по результатам замеров БТИ происходит корректировка площади квартиры и соответствующий перерасчет денежных обязательств. Но и сотрудники БТИ допускают

ошибки, которые могут обойтись недешево. Например, ошибка в ширине комнаты длиной 6 м составила всего 4 см. В результате получаем ошибку в определении площади: 6м х 0,04 м = 0,24 кв. м, что при цене 1 кв. м 10 000 грн. дает 2400,00 грн. потерь. Поэтому для гарантии все нужно перемеривать самому.

Кроме того, по определениям, содержащимся в ДБН В2.2.-15-2005, общая площадь квартиры — это суммарная площадь жилищных и подсобных помещений с учетом лоджий, балконов веранд, и террас, которые учитываются с коэффициентом согласно дополнению В. А коэффициенты эти таковы: — для балконов и террас — 0,3; — лоджий — 0,5;

— застекленных балконов — 0,8;

— веранд, застекленных лоджий и холодных кладовых — 1,0.

Однако часто застройщики эти коэффициенты игнорируют.

«Недовес» и «перевес». Проблемы с площадями бывают двух типов: застройщик недодал площадей, но компенсировать эту нехватку не спешит; застройщик облагодетельствовал инвестора ненужными тому метрами, а теперь просит за них дополнительные деньги. При «недостаче» можно вести себя аналогично ситуации с задержкой сдачи дома. Сначала попытаться договориться полюбовно. Если нет — писать официальное требование к компании, а далее — обращаться с иском в суд. В случае излишков площади в суд тоже можно обращаться, чтобы обязать застройщика привести квартиру в соответствие с проектом. Но на всю волокиту может уйти год, а то полтора. И все это время квартира будет «висеть», поскольку без документов от застройщика оформить ее в собственность вы не можете. Поэтому юристы рекомендуют искать решение вопроса, не доводя дело до суда.

Например, в одном доме застройщик перенес на 5 метров стенку в общем холле, чем одарил квартиры покупателей дополнительными 12 кв. м коридора. Покупателям это добро по 12 тыс. грн. за кв. м было ни к чему. В суд решили не подавать, но эта возможность в качестве аргумента в диалоге с застройщиком присутствовала. Сошлись на компромиссе — взять эти 12 кв. м за полцены. В другом случае в Донецке инвесторов обрадовали неожиданной и небесплатной лоджией. Которую, к тому же, обшили пластиком, за который тоже захотели дополнительных денег. Счастливой хозяйке новой квартиры платить за эти подарки не хотелось. К счастью, этот застройщик не изменил отечественной традиции затягивать со сдачей дома. Поэтому с ним удалось договориться полюбовно: покупатели не запускают описанный выше процесс выдавливания из него компенсации, а он не пристает с предложениями доплатить за лоджию с пластиком.

«Метры, да не те»

Более сложные ситуации возникают тогда, когда общая площадь квартиры и соответствует проекту (или имеет разумные отклонения), но фактические площади жилых помещений имеют значительные расхождения с проектными. Т.е., например, за счет жилой комнаты увеличен коридор, кладовка и т.д. В этой ситуации человек имеет

право или отказаться от договора (что, как правило, неразумно) или требовать соответствующего снижения цены.

Нужна экспертиза. Снижения цены можно добиться или путем переговоров, или в судебном порядке, когда на рассмотрение судебно-строительной экспертизы поставить вопрос о снижении стоимости квартиры, которое вызвано изменением проекта. То есть сперва определяется, какова была бы стоимость квартиры, будь она такой же, как в проекте, а потом — стоимость той, что получилась фактически. Вот эту разницу можно и потребовать компенсировать. А заодно и моральный ущерб — насколько хватит наглости и творческого вдохновения.

Тот же подход можно использовать, когда присутствуют другие нарушения в проекте, например, использование для внутренних стен менее качественного и более дешевого материала. Но при этом не факт, что независимый эксперт-оценщик даст заключение, что эти изменения действительно снизили стоимость квартиры. Поэтому, если эти изменения никак всерьез жить не мешают, может, разумнее оставить все, как есть.

По материалам: Сегодня