ПРОКУРАТУРА РАЙОНА РАЗЪЯСНЯЕТ

«На что имеют право дольщики в случае неисполнения обязательств застройщиком?»

При покупке новой квартиры зачастую дольщик либо покупатель чаще всего сталкивается с такими ситуациями:

- застройщик нарушил сроки строительства либо сроки передачи квартиры;
- застройщик сдает квартиру плохого качества (например, трещины в стене, проблемы с электрикой, из окна сквозит и т.д.);
- уменьшился метраж квартиры;
- застройщик затягивает гарантийные работы по устранению недостатков в квартире, которые выявили уже во время проживания.

Если проблему с застройщиком не получается урегулировать мирно, то спор решается уже в судебном порядке.

Так, согласно части 2 статьи 6 и 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 неустойки (пени, штрафы) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Убытки - это те затраты, которые понес дольщик из-за непредвиденных расходов: аренда жилья, строительные экспертизы и т.д.

Вместе с тем, при расчете неустойки следует учитывать, что в связи со сложной экономической ситуацией Правительством Российской Федерации были приняты меры для поддержки застройщиков.

Так, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 № 479:

- в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления (с 29.03.2022) до 30.06.2023 включительно;
- при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, не учитываются убытки, причиненные в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 30.06.2023 включительно.

Однако дольщики вправе взыскать с застройщика компенсацию морального вреда как способ защиты своих прав.

Поскольку работы по договору долевого участия выполняются для удовлетворения бытовых (личных, семейных) потребностей граждан, то к отношениям между дольщиками и застройщиком также применяются положения Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

В силу Налогового кодекса Российской Федерации (п. 1 ст. 333.19, п. 3 ст. 333.36) потребители освобождены от уплаты государственной пошлины при цене иска до 1 млн. руб.