

Почему за неустойкой по просрочке передаче застройщиком квартиры, моральным вредом, штрафом и судебными расходами стоит обращаться в суд не дожидаясь подписания акта приема-передачи квартиры, то есть сразу - после возникновения права на неустойку по договору долевого участия (после наступления срока передачи квартиры).

На это есть несколько причин, и вот несколько из них:

1. На рассмотрение дела в суде обычно уходит около 3-6 месяцев, включая претензионный порядок, возможные обжалования, вступление в силу, время на изготовление и предъявление исполнительного листа. Если обращаетесь в суд после подписания акта приема-передачи, то деньги дольщик получает не ранее чем через эти 3-6 месяцев после подписания акта. Взыскание задолженности через такой промежуток времени это не оптимальный путь, дольщику можно взыскивать и получать деньги сразу после нарушения застройщиком своих обязательств - все вопросы можно решить одним решением суда, в т.ч. на текущую неустойку и на будущие периоды просрочки.

2. При взыскании любой задолженности есть правило: чем старше долг, тем выше риски невозможности его взыскания. Перенос судейский процесс вперед (на период после подписания акта) - дольщик увеличивает риски невозможности взыскания, ведь наличие решения суда и исполнительного листа это еще не деньги. Зачастую в период активного строительства взыскать денежные средства с застройщика проще, чем после завершения строительства и передачи квартир.

3. Как один из способов защиты, можно обращаться за взысканием неустойки три раза например по 50 тысяч руб. на протяжении всего периода просрочки, чем подать один иск на 150 тысяч руб. Во-первых вероятность снижения судом небольших сумм ниже, нежели чем одной большой суммы. Во-вторых в каждом отдельном решении суда будет взыскиваться дополнительный штраф за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, при взыскании одним решением с неустойкой на будущее время штраф будет меньше. Плюс ко всему каждые отдельные маленькие решения суда вы уже можете идти и принудительно исполнять.

4. Когда выносятся решения при фактически не переданной квартире - это является в соответствии с разъяснениями Верховного суда РФ: "отягчающим обстоятельством",

влияющим на размер неустойки. Если взыскивать неустойку после подписания, этот аргумент уже использовать нельзя.

5. Неустойка, которая взыскивается в решении суда на будущее время, не уменьшается судом по статье 333 ГК РФ, что выгодно отличается от решения суда выносимого после акта приема-передачи.

Как взыскивать неустойку в суде, если на момент рассмотрения иска полный период просрочки еще не известен? Какую сумму указывать в иске?

Тут все довольно просто, есть соответствующая законная процессуальная возможность взыскивать неустойку на будущее время. Действительно, иск нельзя подать "вперед" за весь «предполагаемый» период просрочки. Иск предъявляется фиксированной суммой только по фактическим дням просрочки на дату подачи иска и затем на дату вынесения судом решения (обычно через 1-2 месяца). Таким образом, исполнительный лист обычно включает сумму неустойки не меньше чем за период в 3-4 месяца.

Однако существует практика, по которой пристав после вынесения решения сам исчисляет неустойку вплоть до даты подписания акта приема-передачи, если соответствующая обязанность была прописана в вашем иске и следом была прописана в вынесенном решении суда.