

#ПРОФСРЕДА

Рубрика #Профсреда посвящена вопросам, с которыми сталкивается Мария Протопопова как педагог, и как она их решает в соответствии действующим законодательством.

Как правильно будет считаться неустойка по договору ДДУ в этом году?

Мария Протопопова готовилась к проведению урока, когда раздался телефонный звонок.

Звонила подруга Марии Протопоповны, которая в августе 2019 года заключила договор участия в долевом строительстве, и которой застройщик обещал завершить строительство и передать квартиру не позднее 30 декабря 2019 года. На дворе апрель 2020, а ключи подруга так и не получила. Ее это очень беспокоило, и она регулярно звонила Марии Протопоповне, жалуясь на застройщика. Мария Протопопова решила не обращать на телефон внимания, поскольку с подругой разговаривала только вчера вечером. Однако телефон не умолкал, и ей пришлось ответить.

- Мне нужно работать, - прямо заявила Мария Протопопова.

- Давай созвонимся вечером.

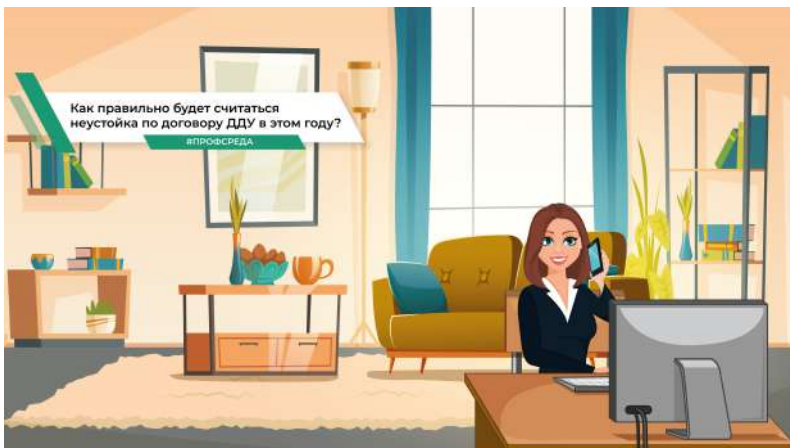
- Подожди минутку, - произнесла подруга. - У меня вопрос по взысканию неустойки по договору ДДУ. Как ее считать, если акта приема-передачи квартиры на руках пока нет, но дом обещали сдать к осени?

- Вынуждена тебя расстроить, - сказала Мария Протопопова. В новостях промелькнула информация, что в этом году для застройщиков отменили все штрафные санкции.

- У тебя же есть знакомые юристы. Можешь узнать точно? – попросила подруга.

- Ну, во-первых, не знакомые юристы, а карта Профконсалтинг. - А во-вторых, конечно, я узнаю и советую тебе тоже приобрести карту!

- ответила Мария Протопопова



02.04.2020 года Правительством РФ было принято Постановление № 423, которым установлены особенности применения мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), а также особенности включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов.

Правительство, в частности установило, что с 3 апреля 2020 года до 1 января 2021 года не начисляется неустойка:

- за нарушение дольщиком срока внесения платежа по договору участия в долевом строительстве;

- за нарушение застройщиком срока передачи дольщику объекта долевого строительства.

При определении размеров убытков за нарушение обязательств по ДДУ не учитываются убытки, причиненные в период с 3 апреля 2020 года до 1 января 2021 года.

То же самое касается убытков, возникших из-за введения режима повышенной готовности или ЧС на территории, где находится строящийся объект. Кроме того, в указанный период не начисляются проценты, которые застройщик должен уплатить дольщику, например, в случае просрочки возврата денег по расторгнутому ДДУ.

Исходя из этого, начисление пеней (неустойки), процентов за период с 3 апреля 2020 года до 1 января 2021 года не переносится, а отменяется совсем, то есть за 9 месяцев 2020 года санкции по ДДУ применяться не будут.

В отношении штрафов (пени), неустойки, процентов, убытков, предъявленных к застройщику до 3 апреля 2020 года, предоставляется отсрочка до 1 января 2021 года.

К примеру, приостанавливается взыскание неустойки, начисленной или присужденной по судебному решению за предыдущие периоды просрочки, если она еще не уплачена. Если же суд уже состоялся, но судебное решение не исполнено, взыскание средств в пользу дольщика откладывается до 1 января 2021 года.

Кроме того, Постановлением № 423 установлено, в период с 3 апреля 2020 года до 1 января 2021 года контрольные органы не вправе обращаться в суд с требованием о приостановлении деятельности застройщиков, которые более трех месяцев не передают объекты дольщикам, если данное нарушение возникло в вышеуказанный период; дома, по которым нарушены сроки завершения строительства, не включаются в реестр проблемных объектов, если данное нарушение возникло в вышеуказанный период.

Объекты долевого строительства, по которым сроки строительства или передачи дольщикам были нарушены более чем на 6 месяцев, если такое нарушение возникло после 3 апреля 2020 года включаются в реестр проблемных объектов после 1 января 2021 года, если к тому времени продолжают сохраняться основания для включения в реестр.

Если кратко и по существу:

Дольщики не смогут взыскать штрафы (пени), неустойки, проценты, убытки с застройщиков за срыв сроков строительства до конца 2020 года, а дома временно не будут включать в реестр долгостроев.