**Компенсации дольщикам, как потребителям**



Несмотря на то, что ДДУ и закон о защите прав потребителей тесно связаны, не все его положения применяются при рассмотрении споров дольщиков. В частности по ЗОЗПП неустойка за несоблюдение сроков работ составляет 3% от суммы договора за один день, в то время, как [**неустойка за задержку строительства**](https://help-ddu.ru/neustojka/kak-vzyskat-s-zastrojshhika-neustojku-za-prosrochku-peredachi-zhilya) рассчитывается по формуле, приведенной в 214 ФЗ. Тем не менее, при взыскании пени за нарушение срока исправления дефектов строительства, применяется 23 статья ЗОЗПП, согласно которой пеня составляет 1% от суммы договора за день просрочки.

В силу 15 статьи ЗОЗПП дольщик может требовать со строительной фирмы возмещения ему морального вреда, под которым подразумеваются страдания (физические и/или нравственные), причиненные гражданину вследствие нарушения его прав, как потребителя. Судебная практика показывает, что компенсация редко превышает 30 тысяч рублей, как правило, ее сумма составляет от 5 до 15 тысяч рублей.

*Согласно статье 13 ЗОЗПП, частный инвестор, как потребитель, может получить с застройщика 50% штраф от полной суммы своего искового заявления. При судебном решении, вынесенном в пользу дольщика, штраф взыскивается в силу закона, независимо от того,* заявлял *истец такое требование или нет. Однако если участник не отправлял в строительную фирму досудебную претензию, суд может отказать во взыскании штрафа, поскольку по ЗОЗПП штраф присуждается, только если потребителем был соблюден претензионный порядок.*

Вместе с тем, если по условиям ДДУ без направления претензии невозможна подача иска в суд, данное положение можно оспорить, сославшись на Постановление Пленума ВС РФ № 17 от 28 июня 2012 года, в котором сказано, что досудебная претензия является обязательной только в спорах с организациями, осуществляющими пассажирские и грузовые перевозки, а также с компаниями, предоставляющими услуги связи. Поэтому суд обязан принять и рассмотреть заявление дольщика, даже если последний не направлял в адрес строительной компании досудебную претензию.

Другое дело, что такой порядок рекомендуется соблюдать, поскольку суд обычно более благосклонно относится к гражданам, сделавшим попытку мирно урегулировать спор. Претензия повышает шансы выиграть дело и получить с застройщика максимально возможную компенсацию.