**Как грамотно составить претензию при нарушении застройщиком обязательств по долевому строительству.**

Часто потребители обращаются в консультационный центр с вопросом, как правильно рассчитать неустойку, если застройщик нарушил срок сдачи квартиры.

Данный вопрос регулируется специальным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Так из ст. 10 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» следует, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=B6C0C1BD921794CB2AA7B9B82CF3FBE48B0CFBD541369C738A3E4989yFe2F) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере

Указанием Банка России от 13 сентября 2012 года № 2873-У ставка рефинансирования установлена с 14 сентября 2012 года в размере 8.25%.

Если квартира не передана в установленный срок по передаточному акту, то застройщик обязан выплатить дольщику неустойку.

**Расчет неустойки**: цена договора \_\_\_ рублей \* 8.25% ставка рефинансирования \* 1/300 \* \_\_\_ (количество просроченных дней со дня, когда квартира должна быть сдана в соответствии с договором по дату принятия квартиры в соответствии с актом осмотра жилого помещения) \* 2 = \_\_\_рублей.

Полученная в итоге денежная сумма и будет являться неустойкой за нарушения срока сдачи квартиры.

Помимо неустойки если у дольщика возникли убытки в результате нарушения застройщиком срока исполнения обязательства, то на основании ст. 15 Гражданского кодекса РФ можно требовать возмещения убытков.

В том случае, если застройщик в добровольном порядке не удовлетворит требование потребителя, то потребитель может обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав и интересов