**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 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