

Неустойка при нарушении срока сдачи объекта долевого строительства



Права и обязанности сторон – участников долевого строительства регулируются *Гражданским кодексом Российской Федерации* и *Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»* (далее – Закон №214-ФЗ), а также *Законом Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей»* в части не урегулированной Законом №214-ФЗ.

Из действующего законодательства следует, что по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.



Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Участник строительства вправе предъявить требование о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства до ввода дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи.

В случае нарушения застройщиком сроков передачи объекта долевого строительства его владельцу законом предусмотрена возможность получения неустойки – это право закреплено в ст. 10 Закона 214-ФЗ.

В марте 2022 г. Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 была установлена отсрочка по уплате неустоек, штрафов, компенсаций и убытков на срок с 30 марта 2022 г. до 30 июня 2023г. В этот период дольщики не могли взыскивать с застройщиков неустойки и применять иные меры финансовой ответственности.

В настоящее время мораторий и ограничения закончились, и если застройщиком нарушены сроки обязательств по договору после 1 июля 2023 года, с него можно взыскать неустойку в обычном порядке.

ВНИМАНИЕ!
ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!

Согласно ч. 2 ст. 6 Закона N 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки; если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная названной частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Для взыскания неустойки потребителю необходимо обратиться к застройщику с письменной претензией, в которой будет указано требование о взыскании неустойки.

Началом просрочки считается день после даты передачи объекта, указанной в договоре долевого участия. Однако при расчете неустойки не стоит забывать положения ст. 193 ГК РФ, в котором говорится, что если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.



Претензия составляется **в двух экземплярах**. Ее можно подать двумя способами: вручить лично по росписи представителю застройщика или же отправить по почте заказным письмом с уведомлением о доставке.

Если потребитель выбирает личный способ вручения претензии, то подтверждением вручения претензии может послужить подпись, расшифровка и входящий номер на копии претензии, или печать организации.

В том случае если личное вручение не возможно по тем или иным обстоятельствам или потребитель уверен в том, что претензия не будет принята должным образом, претензия направляется по почте.

Претензию достаточно направить заказным письмом с уведомлением без описи вложения. Это будет надлежащим соблюдением досудебного порядка, если только в договоре нет особых условий для отправки претензий или же иные правила не установлены законом.

В случае отказа застройщика удовлетворить требование потребителя, указанное в претензии, потребитель имеет право обратиться в суд для защиты своих нарушенных прав.