**Взыскание неустойки с застройщика по договору участия в долевом строительстве.**

Федеральный закон Российской Федерации 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» устанавливает перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек штрафов, пеней, процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением или прекращением договора участия в долевом строительстве.

Самым распространенным нарушением является несоблюдение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства. Часть 2 статьи 6 Закона определяет, что в этом случае 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 (за исключением случая, установленного частью 2.1 настоящей статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

При обращении в суд с исковым заявлением о взыскании неустойки с застройщика по договору участия в долевом строительстве необходимо доказать: наличие договора участия в долевом строительстве; факт передачи объекта строительства позже установленного договором срока (акт приема-передачи и т.п.); оплату объекта строительства в соответствии с условиями договора; размер неустойки (нормативно и документально обоснованный расчет); факт соблюдения досудебного (претензионного) порядка, установленного законом или договором.

При удовлетворении судом требований гражданина – участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, суд в дополнение к присужденной в пользу истца сумме взыскивает с застройщика также штраф в размере 5% от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

Старший помощник прокурора города О.П. Задорожная