**Каковы особенности взыскания неустойки с застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве?**

Прокуратура Мышкинского района разъясняет, что Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 №326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» застройщики освобождаются от взыскания неустоек и пеней за нарушение обязательств по передаче строящегося жилья по договорам долевого участия.

По общему правилу если застройщик нарушил сроки сдачи дома, предусмотренные договором участия в долевом строительстве, то по требованию дольщика он обязан выплатить неустойку. Ее размер составляет 1/300 ставки рефинансирования ЦБ на дату исполнения обязательств от цены договора за каждый день просрочки.

Теперь, если дольщик потребует выплатить неустойку в период действия постановления, застройщик может не делать этого до 31 декабря.

В отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2024 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

Эти правила также распространяются на требования о возмещении убытков, причиненных в указанный период. Например, ими считаются расходы на съем жилья на период просрочки или уплату процентов и иных платежей по ипотечному кредиту при просрочке возврата денег.

В период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2024 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г. Таким образом, для расчетов с дольщиками по уплате процентов и неустоек Правительство Российской Федерации зафиксировал ключевую ставку на уровне 1 июля 2023 года, когда она была 7,5% годовых.

Особенности, установленные указанным постановлением, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления.

Помощник прокурора района А.С. Ускова