

_____ суд
города _____ Республики

ИСТЕЦ:

Тел. _____

ОТВЕТЧИК:

(ИНН _____, ОГРН _____)

Цена иска: _____ рублей _____ копеек

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о взыскании неустойки за нарушение передачи
участнику долевого строительства объекта долевого строительства,
компенсации морального вреда и
взыскании штрафа за не соблюдение в добровольном порядке требования
потребителя

« ____ » _____ года между мной (далее по тексту – Истец), с одной стороны, и _____ (далее по тексту – Ответчик), с другой стороны, был заключён договор участия в долевом строительстве № _____ (далее по тексту – Договор УДС).

Указанный договор был зарегистрирован в _____
« ____ » _____ года.

В соответствии с условиями Договора УДС Ответчик обязался построить на земельном участке ____ -квартирный ____ -ти этажный жилой дом общей площадью – ____ кв.м., расположенный по строительному адресу: _____ и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Истцу как участнику долевого строительства Объект долевого строительства – ____ комнатную квартиру под условным номером № ____, расположенную в _____ подъезде, на ____ этаже, общей площадью по проекту ____ кв.м., жилой площадью ____ кв.м. (пункты ____, ____ Договора УДС).

В свою очередь Истец обязался принять долевое участие в финансировании строительства дома в части строительства ____ комнатной квартиры, оплатить её стоимость в размере ____ (_____) рублей ____ копеек, принять в собственность Объект долевого строительства, а также исполнить иные договорные обязательства (пункты ____, ____, ____ Договора УДС).

В соответствии с пунктом ____ Договора УДС, плановое окончание строительства и ввод дома в эксплуатацию – ____ квартал ____ года.

Пунктом ____ Договора УДС установлено, что после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Ответчик обязан передать Истцу Объект долевого строительства по акту приёма-передачи не позднее « ____ » _____ года.

Истец свои договорные обязательства исполнил своевременно и в полном объёме, в том числе обязательство по оплате стоимости квартиры, что подтверждается следующим: _____

Между тем Ответчик своё обязательство по строительству многоквартирного жилого дома и передаче Истцу Объекта долевого строительства по акту приёма-передачи до настоящего времени не исполнил.

В соответствии с пунктом ___ Договора, все изменения договора оформляются путём подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Изменение сроков окончания строительства и передачи Истцу Объекта долевого строительства дополнительными соглашениями не согласовывалось.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой 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.

Согласно нижеприведённому расчёту общий размер неустойки по состоянию на «___» _____ 20__ года составил _____ рублей _____ копеек.

Цена договора: _____ рублей

Количество дней просрочки: _____ (с __.__.____ г. по __.__.____ г.)

Ставка рефинансирования: _____ %

___% : 150 x ___ день x _____ руб. = ___ руб. ___ коп.

Кроме того, к отношениям, вытекающим из договора, заключённого гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство о защите прав потребителей только в части, не урегулированной этим законом (пункт 9 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Согласно статье 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причинённый потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортёром) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесённых потребителем убытков.

То обстоятельство, что до настоящего времени Объект строительства не сдан в эксплуатацию, а Истец длительное время не имеет возможности оформить право собственности на квартиру, пользоваться правами собственника, подтверждает наличие у Истца морального вреда, причинённого ему Ответчиком, который оценивает в размере _____ рублей.

При этом следует учитывать, что в соответствии с пунктом 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Пунктами ___, ___ Договора установлено, что споры, возникшие между сторонами, решаются путём переговоров. При не достижении согласия спор передаётся на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подсудности и подведомственности. Предусмотрен

обязательный претензионный порядок урегулирования спора, согласно которому претензии рассматриваются в течение ___ дней со дня поступления.

В связи с изложенным, и соблюдая досудебный порядок разрешения спора, Истец «___» _____ года направил в адрес Ответчика заказное письмо с уведомлением о вручении, которое содержало требования об уплате неустойке, компенсации морального вреда и передаче Истцу по передаточному акту Объекта долевого строительства.

Как видно из почтового уведомления о вручении № _____ Ответчик получил указанное письмо «___» _____ года, однако письмо было оставлено без ответа.

По мнению Истца, данное поведение Ответчика свидетельствует о его нежелании добровольно исполнить требование Истца, а также невозможности разрешить спор в досудебном порядке.

Статьей 11 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что защита нарушенных или оспариваемых гражданских прав осуществляется в судебном порядке.

Кроме того, в соответствии с пунктом 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортёром), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Поскольку Ответчик в одностороннем порядке уклоняется от исполнения обязательств по Договору УДС, Истец считает необходимым обратиться в суд за защитой нарушенных прав.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 4, 6, 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьями 13, 15 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», статьями 11, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктами 34, 45, 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», статьями 3, 4, 22, 24, 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьёй 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ СУД:

1. Взыскать с _____ (ИНН _____, ОГРН _____) в пользу _____ неустойку за период с «___» _____ года по «___» _____ года в размере _____ (_____) рублей _____ (_____) копеек.

2. Взыскать с _____ (ИНН _____, ОГРН _____) в пользу _____ неустойку за период с «___» _____ года по «___» _____ года компенсацию морального вреда в размере _____ (_____) рублей.

3. Взыскать с _____ (ИНН _____, ОГРН _____) в пользу _____ неустойку за период с «___» _____ года по «___» _____ года штраф за несоблюдение в добровольном порядке законного требования потребителя.

4. Возложить на Ответчика все расходы, связанные с разрешением спора.

Приложение:

- 1.
- 2.
- 3.

«___» _____ года