\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
|  | От: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

## Претензия

Заявитель и Ваша организация заключили  №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. (далее по тексту - Договор).

В соответствии с Договором Вы, являясь Застройщиком, приняли на себя обязательство по строительству и передаче Участнику долевого строительства (Заявитель) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-комнатной квартиры, секция \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с условным номером на площадке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проектной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., расположенной в строящемся многоэтажном многоквартирном жилом доме по строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Объект долевого строительства), а Заявитель обязалось уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Между Участником долевого строительства и Застройщиком было достигнуто соглашение об изменения Договора:

Изменении срока окончания строительства;

Согласно п.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Договора и Дополнительному соглашению к Договору, срок передачи Объекта долевого строительства установлен не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Цена договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб., определенная в п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Договора, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ оплачена полностью, в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

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 (ч. 3 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (ч. 1 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В адрес Заявителя уведомление о переносе срока передачи Объекта долевого строительства не поступало.

Однако фактически Объект долевого строительства был не готов к передаче, Заявителю было предложено составить перечень замечаний, срок устранения - до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Акт приема-передачи долевого строительства подписан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., то есть Застройщик может считаться исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства только \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Согласно п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Договора, при задержке исполнения Договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с ч. 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 Закона №214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Законом. Потребитель, при нарушении его прав исполнителем вправе заявить требование на взыскание штрафных санкций в размере пятьдесят процентов от суммы, в случае удовлетворении судом требований потребителя, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя (ст. 13 Закона о защите прав потребителей) и компенсацию морального вреда (ст. 15 Закона о защите прав потребителей).

Таким образом, Ваша просрочка по Договору составила \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней (с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.).

Согласно ст. 307 ГК РФ, в которой указывается: в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ, в которой указывается: 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статьей 310 ГК РФ, предусмотрено: односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами. Одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, или односторонний отказ от исполнения этого обязательства допускается в случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором.

**Требование о взыскании неустойки (пени) за нарушение условий Договора о сроке передаче Объекта долевого строительства.**

Согласно п.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Договора, срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком  Заявителю установлен не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Застройщик в нарушение п.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Договора, ч. 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", передал Заявителю Объект долевого строительства лишь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

В соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

Ключевая ставка по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% годовых.

1/300 ставки рефинансирования — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Двойной размер Ставки составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ = 0), таким образом взысканию подлежит двойной размер неустойки по ставке 0%, за каждый день просрочки передачи Объекта участнику долевого строительства.

Начало периода просрочки.

Просрочка считается со дня, следующего за датой передачи Объекта долевого строительства, предусмотренной Договором.

Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Следовательно, начало периода просрочки необходимо считать с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Конец периода просрочки.

Принимая во внимание то обстоятельство, что Объект долевого строительства был передан Истцу по акту приема-передачи только \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., окончанием периода просрочки Истец определяет указанную дату - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Таким образом, количество дней просрочки составило \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.).

Сумма договора.

В соответствии с п.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Договора цена договора подлежащая уплате Участнику долевого строительства Застройщику составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб.

В связи с вышеизложенным, Заявитель считает, что взысканию с Вашей организации подлежит неустойка по Договору, подлежащая уплате за нарушение условий Договора, которая составляет сумму 0 (ноль копеек) руб.

**Обоснование соразмерности требования о взыскании неустойки.**

Заявитель считает сумму заявленных исковых требований соразмерной и справедливой исходя из того, что Ваша компания является финансово устойчивой компанией, при этом Объект долевого строительства был приобретен Заявителем по рыночной стоимости.

Следует подчеркнуть, что размер неустойки установлен законом.

При этом отношения между Заявителем и Вашей организацией являются отношениями между потребителем и коммерческой (предпринимательской) организацией (продавцом). Ваша организация осуществляет предпринимательскую деятельность и несет соответствующие риски (часть 1 ст. 2 ГК РФ), стремясь получить систематическую прибыль. Поэтому перевод рисков предпринимательской деятельности на потребителя (Заявителя) противоречит смыслу и духу закона. Кроме того, необоснованное уменьшение неустойки с экономической точки зрения позволяет должнику получить доступ к финансированию за счет другого лица на нерыночных условиях, что в целом может стимулировать недобросовестных должников к неплатежам и вызывать крайне негативные макроэкономические последствия.

"Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2012).

Вместе с тем согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 24 декабря 2004 г. N 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

По смыслу закона, **применение ст. 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях** и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. Между тем в решении не приведено мотивов, по которым суд счел возможным снизить размер взыскиваемой неустойки.

Суд кассационной инстанции указал, что размер неустойки, рассчитанный истцом, исходя из условий договора долевого участия, явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства и что выплата суммы неустойки в указанном истцом размере может повлечь неблагоприятные последствия - нарушение сроков строительства, что затронет законные права и интересы других дольщиков, участников долевого строительства.

В чем заключается несоразмерность последствиям нарушения обязательства, суд кассационной инстанции не указал.

**То обстоятельство**, что **выплата суммы неустойки в полном размере может повлечь неблагоприятные последствия для третьих лиц**, не являющихся стороной данных правоотношений, **основанием для снижения размера неустойки не является**.

Определение Верховного Суда РФ от 07.08.2012 N 18-КГ12-33.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве..." в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 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.

В силу ст. 333 ГК Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Следует учитывать, что по смыслу закона применение ст. 333 ГК Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. Между тем, в решении не приведено мотивов, по которым суд счел возможным снизить размер взыскиваемой неустойки.

Постановление Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 N 11680/10.

Явная несоразмерность неустойки должна быть очевидной.

В настоящем деле расчет неустойки, подлежащей выплате кредитору, был произведен на основании части 9 статьи 9 Закона о размещении заказов для государственных или муниципальных нужд исходя из одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Указанная ставка рефинансирования, по существу, представляет собой наименьший размер платы за пользование денежными средствами в российской экономике, что является общеизвестным фактом. Поэтому уменьшение неустойки ниже ставки рефинансирования возможно только в чрезвычайных случаях, а по общему правилу не должно допускаться, поскольку такой размер неустойки не может являться явно несоразмерным последствиям просрочки уплаты денежных средств. Кроме того, необоснованное уменьшение неустойки судами с экономической точки зрения позволяет должнику получить доступ к финансированию за счет другого лица на нерыночных условиях, что в целом может стимулировать недобросовестных должников к неплатежам и вызывать крайне негативные макроэкономические последствия.

Постановление ФАС Уральского округа от 26.04.2011 по делу N А50-9203/2010.

Судами правомерно не произведено снижение неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, рассчитанной на основании ч. 2 ст. 6 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" исходя из одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, поскольку с учетом правовой позиции Постановления Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 N 11680/10 никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а указанная ставка рефинансирования, по существу, представляет собой наименьший размер платы за пользование денежными средствами в российской экономике и по общему правилу такой размер неустойки не может являться явно несоразмерным последствиям просрочки уплаты денежных средств.

Определение ВАС РФ от 22.02.2012 N ВАС-1492/12 по делу N А41-39511/10.

Требование: О пересмотре в порядке надзора судебных актов по делу о взыскании неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств.

Решение: В передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано, поскольку суд сделал правильный вывод о доказанности неисполнения ответчиком в срок принятых перед истцом обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома и отсутствии оснований для применения статьи 333 ГК РФ для снижения неустойки.

Как разъяснено в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации", при обращении в суд с требованием о взыскании неустойки кредитор должен доказать неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства должником, которое согласно закону или соглашению сторон влечет возникновение обязанности должника уплатить кредитору соответствующую денежную сумму в качестве неустойки (пункт 1 статьи 330 Кодекса).

Соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается.

Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения; о неисполнении обязательств контрагентами; о наличии задолженности перед другими кредиторами; о наложении ареста на денежные средства или иное имущество ответчика; о не поступлении денежных средств из бюджета; о добровольном погашении долга полностью или в части на день рассмотрения спора; о выполнении ответчиком социально значимых функций; о наличии у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, процентов по договору займа) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки на основании статьи 333 Кодекса.

**Требование о взыскании убытков.**

Вследствие нарушения Ответчиком обязательств Заявитель потерпел реальный материальный ущерб в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб. Размер реального материального ущерба рассчитывался следующим образом:

Сумма материального ущерба = Сумма убытков по найму + Сумма переплаченных процентов

**Убытки в виде расходов по найму жилого помещения.**

В результате нарушения Вами сроков передачи Объекта долевого строительства Заявитель был лишен права пользования жилым помещением, ему пришлось нести расходы по найму жилого помещения в целях проживания в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) рублей ежемесячно.

Заявитель считает возможным рассчитывать убытки по найму жилого помещения исходя из стоимости найма аналогичного жилья - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - Объект найма), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Полезная площадь Объекта найма составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. и состоит из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат(ы).

**Убытки в виде переплаты по кредиту .**

Объект долевого строительства был приобретен Заявителем с привлечением заемных средств по  №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года (далее по тексту - Кредитный договор), заключенному Заявителем с Кредитором - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, условиями которого предусмотрена повышенная процентная ставка - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых до даты регистрации права собственности Заявителя на Объект долевого строительства (п.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кредитного договора). В результате Вашей просрочки передачи Объекта долевого строительства Заявителю, Заявитель понес расходы в виде переплаты по кредиту в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) рублей согласно расчету:

Поскольку Вы ненадлежащим образом исполнили принятые на себя обязательства по Договору по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок, то разница в размере процентов по Кредитному договору составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% является убытками истцов, подлежащими взысканию с ответчика.

Так как по Договору срок передачи квартиры - не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., проценты по ставке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% годовых подлежат начислению по последнее число месяца (включительно), в котором должна быть осуществлена регистрация ипотеки, то есть по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., начисление процентов по ставке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% годовых должно производиться с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором должна быть осуществлена регистрация ипотеки, то есть с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., то период переплаты процентов по кредиту составляет с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней).

Согласно информационному расчету ежемесячных платежей по кредиту:

За \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года проценты начисляются на сумму основного долга \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) рублей, убытки в виде разницы в размере процентов по кредитному договору составляют: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. х \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ х \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дн.)

Таким образом, убытки в виде разницы в размере процентов по Кредитному договору за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. составляет: сумму переплаченных процентов за каждый расчетный месяц просрочки, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб.

Цена иска составляет 0 (ноль копеек) руб.

Расчет суммы иска производился по следующей формуле:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Цена иска | = | Сумма неустойки | + | Сумма реального ущерба | ( | Сумма расходов на найм жилья | + | Сумма переплаты по кредиту | ) |

**Требование о компенсации морального вреда.**

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом.

Согласно п.34 Постановления Пленума Верховного суда РФ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» от 28 июня 2012г. № 17, размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в пункте 5 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, а также в случаях, предусмотренных иными законами или договором, определяется судом исходя из цены товара (выполнения работы, оказания услуги), существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на день вынесения решения.

Как указано Президиумом Верховного Суда РФ в «Обзоре Верховного Суда РФ по отдельным вопросам судебной практики о применении законодательства о защите прав потребителей при рассмотрении гражданских дел» от 01 февраля 2012г., Пленумом Верховного суда РФ в Постановлении «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» от 28 июня 2012г. № 17 (п.10 Постановления), к отношениям, возникающим из договора, заключенного гражданином-инвестором, являющимся участником долевого строительства многоквартирного дома, в целях приобретения в собственность жилого помещения для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство о защите прав потребителей, поскольку законодатель установил повышенную ответственность за нарушение обязательств стороной, осуществляющей предпринимательскую, в том числе строительную, деятельность, распространил действие Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" на отношения по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и тем самым предоставил им право требовать возмещения штрафа и морального вреда за нарушение соответствующих обязательств.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. № 2300-1, моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

В соответствии с п.45 Постановления Пленума Верховного суда РФ в «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» от 28 июня 2012г. № 17, при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя, при этом размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Поскольку вследствие Вашей просрочки исполнения обязательств по Договору (без объяснения причин, требующих внимания обоснований и при отсутствии форс-мажорных ситуаций) Заявитель понес моральный вред, т.к. при полном исполнении Заявителем в соответствии с условиями Договора своих обязательств Заявитель был лишен возможности получить Объект долевого строительства и владеть и распоряжаться им в установленный Договором срок. Также, в связи с задержкой сроков передачи Объекта долевого строительства Заявителю причинены нравственные страдания. Заявитель вынужден регулярно обращаться к Вам за информацией о сроках передачи Объекта долевого строительства и до настоящего момента не иметь ясности, когда Объект долевого строительства будет передан. Заявитель испытывает нравственные страдания и переживания от существующей неясности в сроках передачи Объекта долевого строительства. Кроме того, Заявитель вынужден сталкиваться с некомпетентной работой Ваших сотрудников, которые не могут дать вразумительный ответ по поводу сроков окончания строительства. Заявитель был вынужден осуществить поиск жилого помещения для коммерческого найма, проживал в чужой квартире с крайне проблемными соседями. Очевидно незаконные Ваши действия, связанные с необоснованным отказом от выполнения требований стали причиной того, что Заявитель в течение длительного времени испытывал сильные негативные эмоции и переживания, что выражалось в преобладании плохого настроения, упадке сил, снижении работоспособности, нарушении сна, повышенной раздражительности, из-за чего был существенно утрачен положительный эмоциональный фон при общении с семьей, друзьями и коллегами по работе.

Заявитель оценивает сумму компенсации морального вреда в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек).

На основании вышеизложенного прошу:

В течение пяти календарных дней с момента получения настоящей претензии перечислить на счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

- Сумму неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере 0 (ноль копеек) руб. за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

- Реальный материальный ущерб в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб.

- Компенсацию морального вреда в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб.

- Штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу Истца.

О принятом решении прошу сообщить в письменной форме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В случае игнорирования Вами настоящей претензии Заявитель будет вынужден обратиться в суд с отнесением на Вас судебных расходов.

**Приложения:**

1. Копия Договора в 1 экз.
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.