

В \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

**Истец:**

Адрес: \_\_\_\_\_

**Ответчик:**

Адрес: \_\_\_\_\_

**Государственная пошлина:**

**Госпошлиной не облагается на основании п. 3 ст. 17 Закона «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. № 2300-1, подп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ)**

**Исковое заявление о взыскании неустойки по договору долевого участия в строительстве, штрафа, убытков и компенсации морального вреда**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. между \_\_\_\_\_ (далее – Истец, Участник) и \_\_\_\_\_ (далее – Ответчик, Застройщик) был заключен Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве, в соответствии с которым Застройщик обязуется не позднее \_\_\_\_\_ своими силам и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дом передать Квартиру Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

В соответствии с пунктом \_\_\_\_\_ Договора его цена составляет \_\_\_\_\_ рублей, включая сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры № \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_, включая все налоги, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_, включая все налоги.

В соответствии с пунктом \_\_\_\_\_ Договора оплаты его цены производится путем внесения Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ рублей за счет собственных средств в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

- \_\_\_\_\_ за счет кредитных средств, предоставленных Банком по кредитному договору № \_\_\_\_\_ заключенному «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Участником с Банком, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

В соответствии со статьей 309 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статьей 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Согласно вышеуказанным условиям Договора Истцом выполнены все обязательства по оплате предмета Договора, что подтверждается Платежным поручением № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Истцом во все известные ему адреса Ответчика была направлены претензии с требованием о выплате неустойки, компенсации морального вреда и убытков, вызванных нарушением Ответчиком своих обязательств по передаче квартиры в установленный срок. На момент составления настоящего искового заявления каких-либо выплат от Ответчика не поступало.

Ответчик свои обязательства в установленный срок не выполнил, в частности, многоквартирный дом не достроен и квартира в адрес Истца не передана, в связи с чем Истец вынужден обратиться с настоящим исковым заявлением в суд со следующими требованиями:

**1. Взыскание неустойки в размере \_\_\_\_\_ рублей за период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.:**

Пунктом 1 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» определено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции

многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 данной статьи.

В свою очередь пунктом 2 той же статьи 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.

С учетом изложенного Истцом Ответчику начислена неустойка в следующем порядке:

**Период начисления неустойки:** «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Количество дней:** \_\_\_\_\_

**Сумма начисленной неустойки:** \_\_\_\_\_ рублей.

Считаем необходимым обратить внимание Уважаемого суда на тот факт, что в соответствии с пунктом 34 Постановления от 28 июня 2012 г. № 17 Пленума Верховного суда Российской Федерации «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено следующее:

«размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в статье 23, пункте 5 статьи 28, статьях 30 и 31 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.

*Применение статьи 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.*

Обратить внимание судов на то, что в денежных обязательствах, возникших из гражданско-правовых договоров, предусматривающих обязанность должника произвести оплату товаров (работ, услуг) либо уплатить полученные на условиях возврата денежные средства, на просроченную уплатой сумму могут быть начислены проценты на основании статьи 395 ГК РФ. Неустойка за одно и то же нарушение денежного обязательства может быть взыскана одновременно с процентами, установленными данной нормой, только в том случае,

если неустойка носит штрафной характер и подлежит взысканию помимо убытков, понесенных при неисполнении денежного обязательства».

**2. Взыскание компенсации за причиненный моральный вред в размере \_\_\_\_\_ рублей:**

В соответствии со статьей 15 Федерального закона «О защите прав потребителей» 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. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Основания и размер компенсации гражданину морального вреда определяются правилами, предусмотренными главой 59 и статьей 151 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 1 статьи 1099 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом (пункт 2 статьи 1099 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда (пункт 3 статьи 1099 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от вины причинителя вреда в случаях, предусмотренных законом (статья 1100 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего (пункт 2 статьи 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом того, что Истец имеет прописку в \_\_\_\_\_ области и планировал переехать в собственную квартиру в Московском регионе, но не смогла этого сделать в планируемый срок по вине Ответчика, а так же по той причине, что Истец очень сильно переживал и переживает в настоящий момент за судьбу вложенных денежных средств (следует учитывать, что часть денежных средств заемные и взяты в банке под процент), им были понесены моральные страдания, которые в денежном эквиваленте составляют \_\_\_\_\_ рублей.

Учитывая вышеуказанное, а так же то, что вина Ответчика в причинении Истцу моральных страданий бесспорна, считаем возможным и необходимым обратиться с настоящим требованием в адрес Ответчика.

**3. Взыскание штрафа в размере 50 % от требования, невыполненного в добровольном порядке на основании ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей»:**

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Федерального закона «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

С учетом того, что Ответчик в добровольном порядке не исполнил требования Истца, изложенные в претензии, то считаем, что на основании вышеуказанной нормы закона с Ответчика подлежит взысканию штраф в размере 50 % от присужденной суммы.

Согласно пункту 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 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, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

**4. Взыскание убытков на сумму 72 000 (семьдесят две тысячи) рублей:**

В соответствии со статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

По смыслу данной правовой нормы возникновение у лица права требовать возмещения убытков обусловлено нарушением его прав, и возмещение убытков в данном случае является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее возмещения

убытков, должно доказать факт нарушения права, наличие и размер понесенных убытков, причинную связь между нарушением права и возникшими убытками.

С учетом того, что Ответчик не исполнил взятые на себя обязательства в срок, Истец был вынужден взять в наем квартиру для собственного проживания в ней, что подтверждается Договором № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

В соответствии с пунктом 4.1. вышеуказанного Договора стоимость найма составляет \_\_\_\_\_ рублей.

На момент составления настоящего искового заявления на наем жилья Истец затратил денежные средства на общую сумму \_\_\_\_\_ рублей, что по существу является ее убытком, так как, если бы Застройщик выполнил свои обязательства в срок, то Истец данные расходы бы не понес.

**5. Взыскание судебных расходов в размере \_\_\_\_\_ рублей, которые включают в себя расходы на оформление доверенности и отправку почтовой корреспонденции:**

Пунктом 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. Пунктом 2 данной статьи определено так же и то, что Правила, изложенные в части первой статьи, относятся также к распределению судебных расходов, понесенных сторонами в связи с ведением дела в апелляционной, кассационной и надзорной инстанциях.

В соответствии с пунктом 1 статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Статьей 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определено, что к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

В связи с инициированием настоящего судебного разбирательства Истец понесла следующие расходы:

\_\_\_\_\_ рублей на оформление доверенности на представление своих интересов в суде;

\_\_\_\_\_ почтовых расходов на отправку претензий в адрес Ответчика.

**На основании вышеизложенного и действующего законодательства Российской Федерации, в частности, 151, 309, 310, 1099, 1100, 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации, пп. 1, 2 ст. 5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных**

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьи 15 ФЗ «О защите прав потребителей», ст. 94, п. 1 ст. 98, 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, прошу:

1. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_ неустойку в размере \_\_\_\_\_ рублей за период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.;
2. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_ компенсацию за моральный вред в размере \_\_\_\_\_ рублей;
3. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_ штраф на основании ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей» в размере 50 % от присужденной суммы в пользу Истца;
4. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_ убытки в размере \_\_\_\_\_ рублей;
5. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_ судебные расходы в размере \_\_\_\_\_ рублей.

Приложение:

**Представитель по доверенности**

\_\_\_\_\_