|  |  |
| --- | --- |
|  | В\_\_\_\_\_\_\_(наименование суда, в который подается заявление) |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(адрес суда, в который подается заявление) |
|  |  |
|  | **Истец:** |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО истца, дата и место рождения, адрес места жительства, контактные данные) |
|  |
|  |
|  |  |
|  | **Ответчик** |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование ответчика, ИНН, ОГРН, адрес, известные контактные данные) |
|  |
|  |  |
|  | **Сумма иска**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать цену иска) |

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Дата заключения договора долевого участия, далее по тексту ДДУ) между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО Истца) и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование застройщика) был заключен договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(номер ДДУ) участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту Договор долевого участия), зарегистрированный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать данные о регистрации договора).

Договор заключен в соответствии с федеральным законом 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» (далее – ФЗ-214).

Объектом долевого строительства по договору является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать данные объекта долевого строительства).

Цена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать объект ДДУ), в соответствии с п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать пункт ДДУ) договора долевого участия составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать цену).

Участник свои обязательства перед Застройщиком по оплате цены Договора долевого участия выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив Застройщику денежные средства в полном объеме.

Таким образом, Истец полностью исполнил надлежащим образом обязательства по договору долевого участия, а именно оплатил стоимость \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать объект ДДУ) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать цену), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать документ подтверждающий оплату ДДУ).

В соответствии с п. \_\_\_\_(указать пункт договора) Договора участия в долевом строительстве срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать срок передачи объекта ДДУ).

Однако объект долевого строительства передан истцу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать дату фактической передачи объекта), о чем был составлен передаточный акт.

В силу изложенного, взятые на себя обязательства Застройщик в нарушении положений Договора надлежащим образом не исполнил. Таким образом, Ответчиком нарушены условия договора, а именно нарушен срок передачи объекта долевого строительства.

Истец направил Ответчику досудебную претензию, в которой заявил требование компенсации неустойки.

Ответчик оказался удовлетворить требования, изложенные в претензии, ответом на претензию. Неустойка Застройщиком за несвоевременную передачу Объекта долевого строительства Участнику уплачена не была.

В соответствии со ст.6 ФЗ-214 застройщик обязан сообщить о переносе сроков передачи квартиры за два месяца до срока, указанного в договоре.

**РАСЧЕТ НЕУСТОЙКИ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(выполнить расчет неустойки по ДДУ)

**ОБОСНОВАНИЕ**

В силу статьи 309 и 310 ГК РФ 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. При этом односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допустим.

Как указано в ст.314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такового срока.

В соответствии с п.1 ст.329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

Согласно п.1 ст.330 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан уплатить кредитору определенную законом или договором неустойку в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу ст.332 ГК РФ кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

В соответствии с ч.2 ст.6 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, 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.

При этом, как разъяснил Верховный суд Российской Федерации в п. 10 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного суда РФ 04.12.2013г.) к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве.

В п.4 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) указано, что иски о взыскании денежных средств (неустойки, компенсации морального вреда), вытекающие из договоров участия в долевом строительстве, не содержащие требований о правах на объекты долевого строительства, предъявляются в соответствии со ст.28, ч.7 ст.29 ГПК РФ и п.2 ст. 17 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

В соответствии со ст. 10 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРАВА**

**НА ВЗЫСКАНИЕ 50% ШТРАФА**

В силу п.6 ст.13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п.46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что 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 (п.6 ст.13 Закона о защите прав потребителей).

**ОСНОВАНИЯ ДЛЯ НЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТ.333 ГК РФ**

Верховным судом Российской Федерации в п.21 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) было разъяснено, что неустойка, уплачиваемая в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств":

«73. Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ)сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

74. Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков.

75. При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

77. Снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).»

Руководствуясь вышеизложенным, для уменьшения неустойки, Ответчик должен предоставить суду неопровержимые доказательства несоразмерности такой неустойки последствиям нарушения обязательства Застройщиком по Договору участия в долевом строительстве.

В свою очередь, считаю размер неустойки законным и обоснованным, а также явно соразмерным последствиям нарушения обязательств Ответчика по Договору.

**КОМПЕНСАЦИЯ МОРАЛЬНОГО ВРЕДА**

Согласно ст.151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии со ст.15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №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.

# В соответствии с п.2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20 декабря 1994г. N10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда".

«Под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания.

**Моральный вред, в частности, может заключаться в нравственных переживаниях в связи с утратой родственников, невозможностью продолжать активную общественную жизнь, потерей работы, раскрытием семейной, врачебной тайны, распространением не соответствующих действительности сведений, порочащих честь, достоинство или деловую репутацию гражданина, временным ограничением или лишением каких-либо прав, физической болью, связанной с причиненным увечьем, иным повреждением здоровья либо в связи с заболеванием, перенесенным в результате нравственных страданий и др.»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать нравственные и физические страдания Истца).**

Компенсацию морального вреда, причиненного в результате ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика, Истец оценивает в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать размер морального вреда).

**РАСЧЕТ ЦЕНЫ ИСКА**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(выполнить расчет цены иска)

В соответствии с п.2 ст.17 закона РФ от 7 февраля 1992г. N2300-I "О защите прав потребителей" исковые заявления по данной категории дел предъявляются в суд по месту жительства или пребывания истца, либо по месту заключения или исполнения договора, либо по месту нахождения организации (ее филиала или представительства) или по месту жительства ответчика, являющегося индивидуальным предпринимателем. Названные положения корреспондируются с п. 7 ст. 29 ГПК РФ.

В соответствии с п.3 ст.17 закона РФ от 7 февраля 1992г. N2300-I "О защите прав потребителей" «Потребители, иные истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах». Таким образом, Истец заявляет об освобождении его судом от уплаты государственной пошлины.

На основании вышеизложенного и руководствуясь главой 24 ГК РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Законом РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей», ст.ст.151, 309, 310, 314, п.1 ст.329, п.1 ст.330, ст.332, ст.ЗЗЗ Гражданского кодекса Российской Федерации,

**ПРОШУ УВАЖАЕМЫЙ СУД:**

1. Взыскать с Ответчика в пользу Истца неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать размер неустойки).
2. Взыскать с Ответчика в пользу Истца \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать размер морального вреда) компенсации морального вреда.
3. Взыскать с Ответчика в пользу Истца штраф в размере 50 % (Пятьдесят процентов) от сумму присужденной судом в пользу Истца за неисполнение требований о выплате неустойки в добровольном порядке, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать размер штрафа).

**Приложения:**

1. **Копия Иска, расчета взыскиваемой денежной суммы и документов, которые отсутствуют у Ответчика;**
2. Расчет взыскиваемой **денежной суммы;**
3. Доказательство, подтверждающее выполнение Истцом досудебного порядка урегулирования спора;
4. Документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования.

**С Уважением, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**