|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование Застройщика:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | От потребителя (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Проживающего(-ей) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Претензия**

**о нарушении права потребителя**

**на передачу объекта долевого строительства в срок**

Между мною, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – потребитель, участник долевого строительства и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Застройщик) «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года заключен договор №\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома (иного объекта), расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – договор). (строительный адрес)

По условиям договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Застройщик обязался построить

(пункты договора)

и передать мне по акту приема-передачи квартиру (иной объект) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(номер, общая площадь, иные характеристики) (дата передачи согласно договору)

В установленный договором срок обязательство не было исполнено Застройщиком. Также Застройщик отказывает мне в передаче объекта долевого строительства без подписания дополнительного соглашения, по условиям которого переносится срок передачи объекта долевого строительства, и у меня отсутствуют претензии к качеству объекта долевого строительства.

Таким образом, Застройщик допустил просрочку исполнения договора на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней, а также неправомерно не передает мне объект долевого строительства без подписания дополнительного соглашения.

**Нормативно-правовое обоснование неправомерности действий Застройщика**

*В соответствии со статьей 6 Федерального закона 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 – Закон о долевом строительстве) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.*

*В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном* [*Гражданским кодексом*](garantF1://10064072.1029) *Российской Федерации (часть 3 статьи 6 Закона о долевом строительстве).*

*Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 2 статьи 8 Закона о долевом строительстве).*

*После получения* [*застройщиком*](#sub_2011) *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 (часть 3 статьи 8 закона о долевом строительстве).*

*Порядок передачи объекта долевого строительства предусмотрен частью 4 статьи 8 Закона о долевом строительстве.*

*По смыслу положений статьи 6 Закона о долевом строительстве срок передачи объекта долевого строительства может быть продлен по соглашению сторон только в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок.*

*Поскольку строительство указанного многоквартирного дома завершено, что подтверждается полученным застройщиком разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, следовательно, продление срока передачи объекта долевого строительства невозможно, а соответственно требование застройщика об обязательном заключении участником дополнительного соглашения о переносе срока передачи объекта является неправомерным.*

*В свою очередь, отказ участника от заключения дополнительного соглашения не является основанием для отказа застройщика в передаче объекта долевого строительства.*

*В соответствии с частью 1 статьи 12 Закона о долевом строительстве обязательства* [*застройщика*](#sub_2011) *считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.*

*Нарушение застройщиком срока передачи объекта долевого строительства участнику влечет для застройщика наступление гражданско-правовой ответственности в виде уплаты неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации (часть 2 статьи 6 Закона о долевом строительстве).*

*Согласно части 1 статьи 7 Закона о долевом строительстве* [*застройщик*](#sub_2011) *обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям* [*технических регламентов*](garantF1://12029354.2024)*, проектной документации и* [*градостроительных регламентов*](garantF1://12038258.36)*, а также иным обязательным требованиям.*

*Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными (часть 4 статьи 7 Закона о долевом строительстве).*

*Как разъяснено в* [*пункте 76*](garantF1://71000882.76) *постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ничтожными являются условия сделки, заключенной с потребителем, не соответствующие актам, содержащим нормы гражданского права, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (*[*статья 3*](garantF1://10064072.3)*,* [*части 4*](garantF1://10064072.4264) *и* [*5 ст. 426*](garantF1://10064072.4265) *ГК РФ), а также условия сделки, при совершении которой был нарушен явно выраженный законодательный запрет ограничения прав потребителей (например,* [*пункт 2 статьи 16*](garantF1://10006035.1602) *Закона о защите прав потребителей).*

*В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой* [*ставки рефинансирования*](consultantplus://offline/ref=0762E4DB2F150D9FAA7238B709E91D8260387364CD2DAAC283C382D558WBD) *Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.*

**Расчет неустойки:**

***Формула расчета неустойки***

(А : 300 х В х Кдн.) : 100 х 2 = сумма неустойки, где:

А ‑ ставка рефинансирования (с 26 декабря 2011 г. - ставка составляет 8 % годовых – (Указание Банка России от 23.12.2011 N 2758-У);

В ‑ цена Договора;

Кдн. ‑ количество дней просрочки передачи квартиры (иного объекта).

***Пример расчета неустойки*** (8 : 300 х 2 000 000 р. х 300 дн.) : 100 х 2 = 320 000 руб.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 6 Закона об участии в долевом строительстве

**ПРОШУ:**

1. Передать мне объект долевого строительства в соответствии с условиями договора в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Уплатить мне неустойку за нарушение срока передачи квартиры (иного объекта) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

В случае неустранения нарушения моих прав потребителя в добровольном порядке буду вынужден(-а) обратиться за защитой своих нарушенных прав в государственные органы по защите прав потребителей либо в суд с дополнительным требованием о компенсации морального вреда. На основании пункта 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Порядок направления претензии

Один экземпляр претензии направляется руководителю Застройщика (лично, через канцелярию, секретаря и т.д.). На втором экземпляре, который остается у потребителя, делается отметка о вручении. Претензия может быть направлена в адрес Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| С уважением, потребитель |  | ОТМЕТКА О ВРУЧЕНИИ  ПРЕТЕНЗИИ |
| (подпись) |  | (должность, Ф. И. О. лица, |
|  |  |  |
| (дата составления настоящей претензии) |  | уполномоченного на принятие претензий от потребителей) |
|  |  |  |
|  |  | (дата принятия и подпись) |

Федеральный государственный надзор в сфере защиты прав потребителей осуществляет Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор).

Управление Роспотребнадзора по Красноярскому краю (660097, г. Красноярск, ул. Каратанова, 21, т. 226-89-50).

Консультант отдела защиты прав потребителей Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю (г. Красноярск, ул. Каратанова, 21, т. 226-89-53).