**В ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**От участника долевого строительства:**

ФИО, паспорт \_\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес дляотправке корреспонденции:

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

**Претензия**

03июня 2013 года между, ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и ООО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ был заключен договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

09.09.2014 года между ООО \_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ был заключен договор №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ уступки прав требования по договору №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

В соответствии с п. 1.1. договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу:

МО, г. Реутов, просп. Юбилейный, мкр. 10-А, владение 25

В соответствии с п. 1.3. договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 09.09.2014 г. Застройщик обязан не позднее 30 ноября 2014 г. передать Участнику долевого строительства (Квартиру) состоящую из 1 комнаты, условный номер \_\_\_\_\_номер на площадке \_\_\_\_\_\_\_\_, площадью всех помещений 40.80, расположенную на 6 этаже, в корпусе \_\_\_\_\_\_\_\_\_ секции \_\_\_\_\_\_\_\_ жилого дома.

20Январе 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ получила письмо без номера и даты сообщающее о начале выдачей ключей, однако при этом в письме не было приглашение на приемку квартиры.

10 Февраля 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обратилось в офис управляющей компании с целью приемки квартиры и ключей от вышеуказанной квартиры, однако представитель Застройщика сообщил, что дом еще не введен в эксплуатацию, следовательно Застройщик не имеет право передать квартиру по акту приема передачи. Более того со слов представителя застройщика дом подключен к электричеству по временной схеме, следовательно так же возможны значительные перебои с электричеством.Но не смотря на указанные препятствия, было сообщено о возможности передать ключи без подписания акта приема передачи квартиры при условии подписания дополнительного соглашения о переносе сроков строительства вышеуказанного дома.

**Неустойка.**

В соответствии с п. 1.3. договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Застройщик обязан не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. передать Участнику долевого строительства (Квартиру)

Однако до настоящего времени объект долевого строительства не передан.

Свои же обязательства по договору дольщик выполнила в полном объеме.

Следовательно, вам необходимо уплатить неустойку за период с 01.12.2014 г. по день фактической передачи Дольщику вышеуказанной квартиры. На дату составления претензии суммы неустойки составляет следующую сумму:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата начала просрочки исполнения обязательств | Текущая дата | Сумма договора | Кол-во дней просрочки | Ставка неустойки | Сумма неустойки |
| 01.12.2014 | 16.02.2015 | 5 173 440 | 77 | 0,055 | 219095,18 |
| Итого |  |  |  |  | 219095,18 |

*Как сделать расчет неустойки смотри здесь.*

В соответствии со ст. 10 Федерального Закона от 20.12.2004 № 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.

В соответствии с ч.2 ст.6 Федерального Закона от 20.12.2004 № 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.

**Убытки сверх неустойки.**

Дольщик просит возместить в полном объеме убытки сверх неустойки.

В связи с просрочкой передачи квартиры Дольщик была вынуждена снять жилье в г. Реутове. Если бы квартиру передали вовремя, то у Дольщика не возникли бы убытки связанные с поднаймом жилья.

Убытки связанные с наймом жилья складываются из следующих сумм.

Расходы связанные с поиском квартиры в сумме 22 000 руб. Аренда в сумме 70 000 рублей.

Таким образом, Дольщик уже понес убытки на сумму свыше 92 000 рублей (аренда жилья), и продолжает их нести.

**Моральный вред.**

Согласно ч.9 ст.4 Федерального Закона от 20.12.2004 № 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 Федеральным законом. В соответствии со ст.15 Закона РФ «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.

Компенсацию морального вреда, причиненного в результате ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика, оцениваю в 50 000 рублей.

В связи с указанными обстоятельствами прошу сообщить:

-Планируемые сроки введения вышеуказанного дома в эксплуатацию.

-После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прошу предоставить копию указанного разрешения.

**-**Сообщить в письменном виде о завершении строительства вышеуказанного дома.

-Прошу корреспонденцию отправлять по следующему адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

-Прошу разобраться с ситуацией, при которой выдачу ключей ставится под условия подписания соглашения о переносе сроков строительства.

-Если были произведены обмеры БТИ, то прислать документы, подтверждающие действительные размеры квартиры.

На основании изложенного и руководствуясь действующим законодательством,

**Прошу:**

1. Оплатить неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства, в размере– 219 095,18 рублей.
2. Оплатить убытки, связанные с наймом квартиры в размере – 92 000 руб.
3. Оплатить компенсацию морального вреда в размере – 50 000 рублей.
4. Ответить на претензию в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения настоящей Претензии.
5. Вышеуказанные суммы, прошу перевести по реквизита, приложенным к настоящей претензии (приложение №1)

В случае отрицательного ответа буду вынужден обратиться в суд для взыскания: неустойки, морального вреда, возмещения в полном объеме причиненных **убытков сверх неустойки(убытки связанные с арендой квартиры)**, 50% штрафа за не исполнения требования Потребителя в добровольном порядке в соответствии с Законом о защите прав потребителя, а так же расходов за оказание юридических услуг.

Приложение:

1. Реквизиты необходимые для перечисления вышеуказанных сумм.
2. Копия нотариальной доверенности.

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО