

Наименование суда

Адрес суда

Истец: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_

Юр. адрес: \_\_\_\_\_

Цена иска: \_\_\_\_\_

Государственной пошлиной не облагается  
в соответствии с пунктом 3 статьи 17  
Закона о защите прав потребителей

### ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

**о взыскании неустойки за просрочку в передаче объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, судебных расходов и штрафа за отказ в добровольном удовлетворении требования потребителя**

#### 1. Фактические обстоятельства.

\_\_\_\_\_ между ФИО (далее – Участник долевого строительства, Участник, Истец) и \_\_\_\_\_» (далее – Застройщик, Ответчик) был заключен Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве (далее – Договор, приложение № 1).

Согласно п. \_\_\_ Договора Застройщик обязался передать Участнику Объект долевого строительства, расположенный в Многоквартирном доме по адресу \_\_\_\_\_. Объект долевого строительства (квартира) имеет следующие характеристики:

Номер корпуса и секции:

Этаж:

Номер квартиры на этаже:

Количество комнат:

Проектная площадь (кв.м.):

Согласно п. \_\_\_ Договора цена Договора составляет \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рубля \_\_\_ копейки.

Обязательства Участника по оплате цены Договора были выполнены в полном объеме, что подтверждается платежным поручением/чек-ордером (приложение № 2).

В соответствии с п. \_\_\_ Договора срок передачи Застройщиком Участнику Объекта – \_\_\_.

Между тем, по состоянию на настоящий момент Объект не передан Участнику по вине Застройщика.

## **2. Неустойка (пени).**

На основании пункта 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Закона № 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.**

Неустойка рассчитывается следующим образом:

Формула с сайта:

<https://auditproperty.ru/kalkulyator-ddu>

При этом, принимая во внимание, что просрочка Ответчика в передаче Истцу Объекта продолжается, Истец полагает, что неустойка согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ подлежит взысканию вплоть до даты передачи Объекта/даты вынесения решения (в зависимости от того, какое событие произойдет раньше).

Размер неустойки за каждый день просрочки (за период, начиная с \_\_\_\_\_) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копеек.

## **3. Недопустимость снижения размера неустойки.**

Согласно пункту 1 статьи 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно абзацу 2 пункта 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите

прав потребителей» 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.**

**Соответственно, учитывая длительный срок просрочки, недобросовестное поведение Ответчика, отсутствие исключительных обстоятельств для снижения неустойки (коими не могут являться, в частности, нарушение своих обязательств контрагентами Ответчика, финансовый «кризис» и т.п.), права Истца подлежат защите путем взыскания с Ответчика суммы неустойки в полном размере.**

#### **4. Моральный вред.**

Согласно статье 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Согласно пункту 28 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) достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

В результате просрочки, допущенной Ответчиком, в передаче Истцу квартиры, Истец понес страдания морального характера, связанные с тем, что для него как для физического лица квартира является не роскошью, а местом для проживания.

Принимая во внимание продолжительность просрочки и поведение Ответчика, размер морального вреда Истец оценивает в 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

#### **5. Неисполнение в добровольном порядке требований Истца.**

\_\_\_\_\_ Истец отправил по адресу Ответчика Досудебную претензию о выплате неустойки (претензия – приложение № 3, почтовая квитанция – приложение № 4, опись вложения – приложение № 5).

Согласно информации с официального сайта «Почты России» претензия была получена Ответчиком \_\_\_\_\_ года (приложение № 6).

**Ответа на претензию не последовало, и никаких предложений о поэтапной или хотя бы частичной выплате неустойки Ответчиком сделано не было.**

**Таким образом, Ответчик отказался удовлетворить требования Истца добровольно.**

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 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.

Возможность взыскания данного штрафа в случае нарушения прав участников Договора долевого строительства, заключенного исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, подтверждается Верховным судом РФ (пункты 8, 27 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).

**Судебная практика исходит из того, что уменьшение размера штрафа допустимо в исключительных случаях.**

Более того, учитывая, что Ответчик не погасил хотя бы частично свою задолженность перед Истцом, штраф согласно пункту 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей не подлежит снижению.

#### ***6. Судебные расходы (если Истец их понес).***

С целью защиты своих прав и законных интересов Истец заключил Договор об оказании юридических услуг № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ (приложение № 7) с \_\_\_\_\_ который проконсультировал его, подготовил претензию и исковое заявление.

В соответствии с пунктами \_\_\_\_\_ Договора об оказании юридических услуг размер оплаты услуг юриста составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

На момент подачи иска юристу фактически уплачено \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу части 1 статьи 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно пункту 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 1 г. Москва «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием.

Факт несения судебных расходов подтверждается Договором об оказании юридических услуг № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, Платежным поручением № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (приложение № 8).

Связь между понесенными судебными издержками и настоящим делом подтверждается предметом Договора об оказании юридических услуг (пункт 1.1 Договора).

Кроме того, Истец понес почтовые расходы по направлению Ответчику Досудебной претензии в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Таким образом, совокупный размер судебных расходов составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

#### **7. Подсудность.**

**Данный спор подлежит рассмотрению по общим правилам, установленным Законом о защите прав потребителей.**

**В соответствии со статьей 24 ГПК РФ данный спор подлежит рассмотрению в районном суде.**

Согласно статье 28 ГПК РФ иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика. Иск к организации предъявляется в суд по месту нахождения организации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 17 Закона РФ «О защите прав потребителей» иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены в суд по месту нахождения организации, месту жительства или пребывания Истца, месту заключения или исполнения договора. При этом выбор между несколькими судами, которым подсудно дело, принадлежит Истцу.

Принимая во внимание то, Истец имеет постоянную/временную регистрацию по адресу: \_\_\_\_\_, в отношении данной территории распространяется юрисдикция \_\_\_\_\_ районного/городского суда.

#### **8. Расчет цены иска.**

Согласно пункту 1 части 1 статьи 91 ГПК РФ цена иска по искам о взыскании денежной суммы определяется исходя из взыскиваемой денежной суммы. Между тем, моральный вред не входит в цену иска, так как представляет собой требование нематериального характера. Не подлежит включению в цену иска и штраф в размере 50% от удовлетворенных требований согласно пункту 7 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, а также судебные расходы.

Таким образом, цена иска равна размеру подлежащей взысканию неустойки по Закону № 214-ФЗ и составляет по состоянию на \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копейки.

#### **9. Расчет взыскиваемой денежной суммы.**

В соответствии со статьей 132 ГПК РФ к исковому заявлению прилагается расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы, подписанный истцом, его представителем, с копиями в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц.

Совокупный размер задолженности, подлежащей взысканию с Ответчика в пользу Истца (без учета штрафа в размере 50% от удовлетворенных судом исковых требований), составляет сумму неустойки, компенсации морального вреда, понесенных судебных расходов, и равен по состоянию на \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копейки + 50 000 рублей + \_\_\_\_\_ рублей = \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

Принимая во внимание вышеизложенное и на основании статей 3, 22, 24, 131, 132 Гражданского процессуального кодекса РФ, 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», статьей 13, 17 Закона о защите прав потребителей,

#### **ПРОШУ:**

1. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу ФИО неустойку за просрочку в передаче Объекта долевого строительства за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копейки, а также в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек за период, начиная с \_\_\_\_\_ вплоть до даты вынесения решения включительно.

2. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу ФИО компенсацию морального вреда в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

3. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу ФИО штраф в размере 50% от удовлетворенных исковых требований за отказ в добровольном удовлетворении

требования потребителя согласно пункту 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей.

4. Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу ФИО судебные расходы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

**Приложения:**

1. Копия Договора № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ - в 1 экз. для суда.
2. Копия Платежного поручения № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ года - в 1 экз. для суда.
3. Копия Досудебной претензии о выплате неустойки - в 1 экз. для суда.
4. Копия почтовой квитанции об отправлении Досудебной претензии о выплате неустойки - в 1 экз. для суда.
5. Копия почтовой описи вложения - в 1 экз. для суда.
6. Распечатка с официального сайта «Почта России» - в 1 экз. для суда.
7. Копия договора об оказании юридических услуг № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ - в 1 экз. для суда.
8. Копия платежного поручения № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ г. - в 1 экз. для суда.
9. Расчет взыскиваемой денежной суммы - в 1 экз. для суда.
10. Доказательство отправления копии искового заявления и документов Ответчику в 1 экз. для суда.

ПОДПИСЬ ФИО