|  |
| --- |
| **В Бабушкинский районный суд г. Москвы**129281, г. Москва, ул. Летчика Бабушкина, д. 39 А |
| **Истец: ФИО1**адрес: |
|   |
| **Ответчик: Закрытое акционерное общество****«Ипотечная компания М-6»****(ЗАО «Ипотечная компания М-6»)**ОГРН 1105032000600, ИНН 5032217460143005, Московская область, г. Одинцово,Ул. Маршала Жукова, д. 30тел.+7 (495) 661-20-82  |
| Истец освобожден от уплаты госпошлины в соответствии с п. 3 ст. 17 Закона РФ "О защите прав потребителей" и пп. 4 п. 2 и п. 3 ст. 333.36 НК РФ  |

**Исковое заявление**

[взыскание неустойки по дду](http://alegis.net/), штрафа и компенсации морального вреда

\_\_\_\_\_\_\_ года между ФИО1, \_\_\_\_ года рождения и ЗАО «Ипотечная компания М-6», ОГРН 1105032000600, ИНН 5032217460 был заключен договор №5-А/33 (далее – Договор) участия в долевом строительстве жилого малоэтажного секционного многоквартирного дома, расположенного по адресу (строительный адрес): Московская область, Одинцовский район, д. Солманово, МЖК «Изумрудная долина», д. 33 по ГП (далее – Многоквартирный дом). Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 19 июня 2012 года за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В Соответствии с п. 3.2. Договора объектом долевого строительства является однокомнатная квартира с проектным номером 5-А, расчетной площадью 32,5 кв.м., находящаяся на втором этаже, подъезд (секция) №1 жилого многоквартирного секционного дома, позиция по генеральному плану №33, расположенного по адресу (строительный адрес): Московская область, Одинцовский район, д. Солманово, МЖК «Изумрудная долина», д. 33 по ГП (далее - Квартира).

Пунктом 3.5. Договора определен срок передачи Квартиры - до 30.12.2013 года.

Цена договора в размере 2 293 200(два миллиона двести девяносто три тысячи двести рублей), определенная в п. 4.1. Договора, Истцом оплачена полностью без нарушения сроков оплатыв порядке и в сроки, предусмотренные статьей 4 Договора. Оплата цены договора осуществлялась поэтапно: путем перечисления платежа в размере 1 148 400 рублей (п. 4.3.1. Договора) в момент заключения Договора  и ежемесячных платежей в течение 24 месяцев в размере 47 700 рублей, в соответствии с графиком платежей, предусмотренных Приложением №3 к Договору.

Обязательства Истца в части оплаты цены Договора выполнены в полном объеме, что подтверждается квитанциями об оплате платежей *(к иску прилагаются*).

14 октября 2013 г. в адрес Истца поступило уведомление *(к иску прилагаются*) о переносе срока передачи Квартиры на 30 июня 2014 года и необходимости подписания дополнительного соглашения к Договору. Между тем Ответчик, вступая в договорные отношения с дольщиками, обязан учитывать вероятность наступления любых хозяйственных рисков и должен предвидеть возможность их наступления при определении сроков окончания строительства Многоквартирного дома. В соответствии с п. 12.3. Договора, Сторона для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, вследствие форс-мажора, должна в письменном виде известить другую Сторону в течение 10 рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств. Письменного извещения о возникновении форс-мажорных обстоятельств в адрес Истца не поступало. Учитывая тот факт, что Ответчиком не было указано каких либо объективных обстоятельств, влияющих на перенос срока передачи Квартиры, изменения в Договор не вносились.

До настоящего времени Многоквартирный дом не введен в эксплуатацию, Квартира Истцу не передана, уведомлений о готовности передать Квартиру Истцу со стороны Ответчика не поступало, срок передачи, предусмотренный п. 3.5. Договора (до 30.12.2013 г.) Ответчиком нарушен, самовольно установленный срок передачи Квартиры 30 июня 2014 года так же нарушен, новые сроки передачи Квартиры не установлены.

На день подачи иска просрочка исполнения Ответчиком своих обязательств по Договору составляет 485 дней (с 31.12.2013 г. по 30.04.2015 г.).

06 марта 2015 года Истцом было направлено письмо-претензия в адрес Ответчика, содержавшее требование о выплате неустойки, вручение письма 13 марта 2015 г. подтверждается сервисом отслеживания почтовых отправлений Почты России *(к иску прилагается)*. До настоящего времени требование о выплате неустойки Ответчиком не удовлетворено.

В соответствии с ч. 1 ст. 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" 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 названной статьи.

В силу ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще 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.

Согласно ч. 2 ст. 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" в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства [застройщик уплачивает неустойку](http://alegis.net/) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно п. 9 ст. 4 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" 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 этим Федеральным законом.

В соответствии с п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Статьей 27 Закона РФ "О защите прав потребителей" предусмотрено, что исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в сроки, установленные договором о выполнении работы (оказании услуги).

Из положений ст. ст. 309, 310 ГК РФ следует, что 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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

С учетом положений ст. 39 Закона «О защите прав потребителей» к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III Закона «О защите прав потребителей», должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (пункт 3 статьи 17) в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ "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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии со ст. 15 Закона «О защите прав потребителей», ст. ст. 151, 1099 и 1101 ГК РФ моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. В соответствии с п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения требований является установленный факт нарушения прав потребителя.

В силу положений ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В соответствии с ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела. В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимыми расходы.

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь ст.ст. 151, 309-310, 314, 1099 и 1101 ГК РФ, 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", ст.ст. 13, 15, 17 Закона «О защите прав потребителей», ст. 98, 100, 131-132 ГПК РФ.

**Прошу:**

1. Взыскать с ЗАО «Ипотечная компания М-6» в пользу ФИО1 неустойку в размере 611 711 рублей.

2. Взыскать с ЗАО «Ипотечная компания М-6» в пользу ФИО1 за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

3. Взыскать с ЗАО «Ипотечная компания М-6» в пользу ФИО1 компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей.

4. Взыскать с ЗАО «Ипотечная компания М-6» в пользу ФИО1 судебные расходы в размере 42 592 рублей 57 копеек.

*
1. Копия искового заявления для Ответчика.
2. Расчет взыскиваемых сумм.
3. Копия доверенности.
4. Копия договора бронирования.
5. Копия договора участия в долевом строительстве.
6. Копия квитанций, подтверждающих оплату платежей по Договору.
7. Копия уведомления о переносе сроков передачи Квартиры.
8. Копия письма-претензии в адрес Ответчика.
9. Копия почтовых квитанций.
10. Копии договоров об оказании юридических услуг.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Расчет взыскиваемых сумм**

**По п.1 исковых требований:**

**Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,**согласно Указанию Банка России от 13.09.2012 № 2873-У "О размере ставки рефинансирования Банка России" составляет 8,25 %.

Цена Договора составляет 2 293 200 (два миллиона двести девяносто три тысячи двести рублей).

Неустойка рассчитана за период с 01.01.2014 г. по 30.04.2015 г. Всего 485 дней.

Неустойка = 1/300х8,25%х 485 дней х 2 293 200 р. х 2 = **611 711 рублей.**

**По п.3 исковых требований:**

Моральный ущерб оценен Истцом в **50 000 рублей**.

**По п.4исковых требований:**

Оплата юридических  услуг подтверждена:

- копией Договора оказания юридических услуг №15-03/02-01 от 02 марта 2015 года. Стоимость услуг по договору составляет **2500**рублей;

- копией Договора оказания юридических услуг №15-04/23-01 от 23 апреля 2015 года. Стоимость услуг по договору составляет **40 000**рублей.

Стоимость почтового отправления претензии Ответчику составляет **92р. 57коп.,** что подтверждается квитанцией Почты России от 06 марта 2015 года.

Общая сумма судебных расходов и издержек в виде оплаты юридических услуг по составлению претензии и искового заявления, консультации, представительства в суде и оплаты почтовых отправлений составляет **42 592 р. 57 коп**.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_