**Генеральному директору ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

Адрес:

**От** ФИО

Адрес:

Тел.

**Претензия**

«\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года между, ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и мной, ФИО, был заключен договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

В соответствии с п. 1.3. договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г. Застройщик обязан не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. передать Участнику долевого строительства (Квартиру) состоящую из \_\_ комнаты, условный номер \_\_\_\_\_ номер на площадке \_\_\_\_\_\_\_\_, площадью всех помещений \_\_, расположенную на \_ этаже, в корпусе \_\_\_\_\_\_\_\_\_ секции \_\_\_\_\_\_\_\_ жилого дома.

«\_\_» \_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ я обратился 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.

**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 обязательства по договору дольщик выполнил в полном объеме.

Следовательно, Застройщик обязан выплатить неустойку за период с \_\_.\_\_.20\_\_ 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 |
|  |  |  |  |  |  |
| Итого |  |  |  |  |  |

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 был вынужден снять жилье в г. \_\_\_. Если бы квартиру передали вовремя, то у Дольщика не возникли бы убытки, связанные с наймом жилья.

Убытки, связанные с наймом жилья, складываются из следующих сумм:

* Расходы, связанные с поиском квартиры в сумме \_\_ тыс. руб. (договор с агентством недвижимости и квитанция об оплате их услуг);
* ежемесячный за найм квартиры в размере \_\_\_ тыс. руб., начиная с «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Таким образом, на момент обращения Дольщик понес убытки на сумму \_\_ тыс. рублей, 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 \_\_ 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь действующим законодательством,

**Прошу:**

1. Выплатить неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства, в размере

\_\_\_\_ рублей.

1. Возместить понесенные убытки в размере \_\_ руб.
2. Оплатить компенсацию морального вреда в размере – 50 000 рублей.

Ответ на настоящую претензию прошу дать в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения.

Указанные суммы, прошу перевести по реквизитам, приложенным к настоящей претензии.

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 наймом 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 личного счета.
2. Копия договора, подтверждающая найм квартиры.
3. Копии документов, подтверждающих оплату.

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