Генеральному директору ПАО «Застройщик», индекс 123456, город Москва, улица Новая 1, строение 1, ИНН 1111111111, ОГРН 2222222222222.

От Новиков Иван Иванович 01.01.1988 года рождения, место рождения: г. Москва, паспорт серия 1111 № 222222, выдан: УВД г. Москвы по району Сокольники, дата выдачи 02.02.2002, код подразделения: 123-456, зарегистрированный по адресу : г. Москва, ул. 2-я Сокольническая, д. 1., кв. 128.

Досудебная претензия.

01.01.2018 между ПАО «Застройщик» и Новиков Иван Иванович 01.01.1988 года рождения, был заключен договору участия в долевом строительстве 3333-ДОГОВОР от 01.01.2018 года (далее по тексту – Договор).

 Согласно п. 2 Договора застройщик обязуется в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Участнику долевого строительства соответствующие Объекты долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

 Стоимость квартиры в соответствии с договором п. 1 составляет 5000000 (пять миллионов рублей).

 Согласно п. 3 Договора, учитывая, что застройщик передает Объект долевого строительства участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 01.01.2018. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передачи Объекта долевого строительства.

01.01.2019 года ПАО «Застройщик», индекс 123456, город Москва, улица Новая 1, строение 1, ИНН 1111111111, ОГРН 2222222222222 передало согласно акту-приема передач № 34 от 01.01.2019 года объект долевого строительства.

 В соответствии с ч. 2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: соразмерного уменьшения цены договора;

В соответствии с ч. 9 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" № 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключённого 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. 6 ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 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 трёхсотой 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.

По правилам ст. 10 ФЗ № 214 в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще 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.

По правилам ст. 15 ГК РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. При этом, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", а именно пункту 2: «Согласно статьям 15, 393 ГК РФ в состав убытков входят реальный ущерб и упущенная выгода. Под реальным ущербом понимаются расходы, которые кредитор произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права, а также утрата или повреждение его имущества. Упущенной выгодой являются не полученные кредитором доходы, которые он получил бы с учетом разумных расходов на их получение при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено. Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, может требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы (пункт 2 статьи 15 ГК РФ)».

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" под полным возмещением убытков следует понимать следующее – «размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. По смыслу пункта 1 статьи 15 ГК РФ в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению». Также, согласно пункту 13 указанного Постановления № 25 – «в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (пункт 2 статьи 15 ГК РФ)».

Неустойка за просрочку передачи объекта долевого строительства:

с 02.01.2018 г. по 11.02.2018 г.:
5000000.0 руб. x 40 x 7.75% x 1/150 = 103333.33 (сто три тысячи триста тридцать три рубля и тридцать три копейки)
с 12.02.2018 г. по 25.03.2018 г.:
5000000.0 руб. x 41 x 7.5% x 1/150 = 102500.0 (сто две тысячи пятьсот рублей)
с 26.03.2018 г. по 16.09.2018 г.:
5000000.0 руб. x 174 x 7.25% x 1/150 = 420500.0 (четыреста двадцать тысяч пятьсот рублей)
с 17.09.2018 г. по 16.12.2018 г.:
5000000.0 руб. x 90 x 7.5% x 1/150 = 225000.0 (двести двадцать пять тысяч рублей)
с 17.12.2018 г. по 02.01.2019 г.:
5000000.0 руб. x 16 x 7.75% x 1/150 = 41333.33 (сорок одна тысяча триста тридцать три рубля и тридцать три копейки).

ИТОГО: 892666.66 (восемьсот девяносто две тысячи шестьсот шестьдесят шесть рублей и шестьдесят шесть копеек)

На основании вышеизложенного прошу Вас в 10-дневный срок выплатить неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства с 02.01.2018 по 02.01.2019 в размере 892666.66 (восемьсот девяносто две тысячи шестьсот шестьдесят шесть рублей и шестьдесят шесть копеек).

 Денежные средства прошу перевести по следующим реквизитам:

Наименование Банка получателя: ПАО ВТБ Москва

БИК Банка получателя: 044525411

ИНН Банка получателя: 7702070139

К/С Банка получателя: 30101810145250000411

Получатель: Новиков Иван Иванович

Счет получателя в банке получателя: 12345678901234567890

01.05.2020 г.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Новиков Иван Иванович |