**В Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ-НН»**

603005, г. Нижний Новгород, ул. Пискунова, д. 29

**от участника Договора долевого строительства № 2109/2009-М-1**

**ГУСЕВОЙ НАТАЛЬИ ВЛАДИМИРОВНЫ**

Адрес: г. Нижний Новгород, Казанское шоссе,

д. 10, корп. 2, кв. 11

тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРЕТЕНЗИЯ**

**об уплате неустойки за просрочку исполнения обязательств**

 **по договору участия в долевом строительстве**

21 сентября 2009 года я, Гусева Наталья Владимировна, заключила с ООО «КВАРТСТРОЙ-НН» Договор участия в долевом строительстве жилого дома 6-5 с административно-торговыми помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с адресными ориентирами: г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 1-я Оранжерейная, д. 33а, на условиях которого ООО «КВАРТСТРОЙ-НН» приняло на себя обязательства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать мне в собственность помещение №1, этаж 4, общей площадью 45,72 кв.м., с летними 49,73 кв.м.

Пунктом 2.1. Договора установлен срок ввода объекта в эксплуатацию – 4-й квартал 2011 года, т.е. не позднее 31 декабря 2011 года. Пунктом 2.2. Договора установлен срок передачи помещения, являющегося объектом настоящего договора - 2-й квартал 2012 года, т.е. не позднее 30 июня 2012 года.

Согласно ст. 12 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В силу ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Цена договора в размере 1 491 900 рублей 00 копеек была уплачена мною своевременно и в полном объеме как это предусмотрено п. 3.1. и 3.2. Договора.

Однако до настоящего времени обязательства ООО «КВАРТСТРОЙ-НН» по строительству жилого дома и передаче помещения не исполнены, об уважительных причинах просрочки исполнения обязательств, в том числе в связи с действием обстоятельств непреодолимой силы, мне ничего не известно. Иной срок исполнения договора со мной согласован не был.

За период с 01 июля 2012 года до дня предъявления настоящей претензии (08 сентября 2014 года) просрочка исполнения обязательств по передаче объекта составляет 799 дней.

В соответствии с п.2 ст.6 Закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 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 (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Договор был заключен мною как физическим лицом, помещение (квартира) приобреталась для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В соответствии с решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от 13 сентября 2012 года № 17) начиная с 14 сентября 2012 года ставка рефинансирования Банка России установлена в размере 8,25 процента годовых (Указание Банка России от 13.09.2012 г. № 2873-У «О размере ставки рефинансирования Банка России»).

Таким образом, за период просрочки **уплате подлежит неустойка (пени) в размере**: 1 491 900 рублей / 100 \* 8,25 /150 \* 799 дней просрочки = **655 615 рублей 46 копеек.**

С учетом фактически наступивших последствий нарушения срока исполнения обязательств со стороны ООО «»КВАРТСТРОЙ-НН, тяжести причиненного материального и морального вреда, считаю возможным уменьшить размере неустойки до 200 000 рублей в случае, если неустойка будет уплачена добровольно и в предусмотренный договором 10-тиднейвный срок рассмотрения претензии дольщика.

Денежные средства прошу выплатить наличными, о дате и времени прибытия для получения денежных средств в кассе застройщика, уведомить меня заказным письмом.

В противном случае оставляю за собой право обратиться в суд с требованиями о взыскании неустойки в полном размере и за весь период просрочки исполнения обязательств, а также с требованиями о взыскании штрафа в порядке ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» и компенсации морального вреда.

С уважением,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В. Гусева