**Образец требование о выплате неустойки по строительству квартиры.**

**Ген.директору ООО (ЗАО) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**От\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Зарегистрирован \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Тел\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Претензия-Требование!**

Я \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключил договор о переуступке права требования по договорам: № \_\_\_\_\_\_\_ на участие в долевом строительстве жилого дома по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, дополнительному соглашению от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о переуступке права требования от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект).

Согласно условиям данного договора ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Цедент), я (Цессионарий) и Ваша организация ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Застройщик) договорились о нижеследующем: Цедент с согласия Застройщика уступает Цессионарию свои права требования по договорам № \_\_\_\_\_\_\_\_ на участие в долевом строительстве жилого дома по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дополнительному соглашению от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о переуступке права требования от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_комнатной квартиры общей проектной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Согласно условиям дополнительного соглашения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ на участие в долевом строительстве жилого дома по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  срок окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(дата)**.**

Окончание строительства Объекта означает завершение строительства на стадии, когда Застройщик приобретает право на получение технического паспорта БТИ.

Сумма договора от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на момент заключения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Свои обязательства я выполнил добросовестно, оплатив полностью стоимость строящегося Объекта.

На сегодняшний день дом не сдан, Разрешения на ввод в эксплуатацию здания нет.

По факту квартира не передана потребителю, акт приема-передачи не подписан. Предложение о переносе даты окончания строительства не поступало.

В соответствии со п.1 ст. 27 закона «О защите прав потребителей» исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг).

В соответствии с п.2 Постановления Пленума ВС РФ от 29.09.1994 г. № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» отношения с участием потребителей регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (ст. 9 Федерального закона «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 1 ст. 1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»).

Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей», другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации применяются к отношениям в области защиты прав потребителей, если:

это предусмотрено ГК РФ (например, п. 3 ст. 492, п. 3 ст. 730 ГК РФ);

ГК РФ не содержит такого указания, однако названные выше Федеральные законы и нормативные правовые акты конкретизируют и детализируют нормы ГК РФ, регулирующие данные правоотношения (например, ст. ст. 8 — 10 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»), либо когда ГК РФ не регулирует указанные отношения (например, ст. 17 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»);

указанные законы и другие нормативные правовые акты предусматривают иные правила, чем ГК РФ, когда ГК РФ допускает возможность их установления иными законами и нормативными правовыми актами (например, п. 1 ст. 394 ГК РФ, п. 2 ст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»).

Согласно п. 2 ст.6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домой и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изм. и доп.), 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 (одна сто пятидесятая ставки рефинансирования).

Просрочка выполнения работы составляет \_\_\_\_\_\_ дня с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Следовательно, за нарушение установленных сроков выполнения работы в течение  \_\_\_\_\_ дней, Ваша организация, как Застройщик (ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  должна выплатить неустойку (пеню) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

В соответствии с п.12 Постановления Пленума ВС РФ от 29.09.1994 г. № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» размер подлежащей взысканию неустойки (пени) … определяется судом … на день вынесения решения.

Неустойка рассчитывается на день удовлетворения требований потребителя и, в случае неудовлетворения требований потребителя в срок, будет увеличиваться с каждым днем.

В связи с вышеизложенным и в соответствии Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» я требую передать ей Объект долевого строительства в течение 30 дней с момента получения данного уведомления, а также выплаты неустойки, рассчитанной на день передачи.

В соответствии с Законом Российской Федерации «О Защите прав потребителей» о своем решении прошу Вас уведомить нас в течение 10 календарных дней.

В случае несвоевременного получения от Вас письменного ответа я буду вынужден отстаи­вать свои интересы в судебном порядке, где также потребую взыскать с Вас штраф в доход государства за несоблюдение добровольного порядка удовлетворений требования потребителя, уплаты неустойки за просрочку выполнения требования потребителя и возмещения убытков, причиненных поку­пателю, нарушением прав потребителя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Число, подпись