

В _____ суд г. Москвы
 Адрес: _____

Истец: ФИО, Дата и место рождения: _____
 Паспорт: _____ выдан _____
 СНИСЛ: _____
 собственник квартиры по адресу: _____
 адрес: _____
 Телефон: _____

Ответчик: Наименование юрлица застройщика, ИНН , КПП , ОГРН, дата ОГРН:
 Юридический адрес: _____,
 Фактический адрес: _____
 Владелец и управляющий: _____

Третье лицо: Наименование управляющей компании
 адрес, ОГРН: , Дата присвоения ОГРН: , ИНН: , КПП: , генеральный директор: _____

*Госпошлина не уплачивается, если цена иска менее 1 000 000 руб.
 Госпошлина за моральный вред уплачивается отдельно в размере
 X руб.*

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

об устранении недостатков, взыскании неустойки за нарушение сроков устранения недостатков, штрафа

Я, ФИО истца , заключил / -а договор участия в долевом строительстве № _____ от _____ (далее - ДДУ), по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать мне квартиру в многоквартирном доме на земельном участке с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м, расположенному по адресу: _____ (строительный адрес: _____). Дом зарегистрирован в системе Минстроя России под ID: _____ № _____, XX этажа, всего XXXX квартир и XXXXX кв.м площади. Дом введен в эксплуатацию в X квартале 20XX года.

После передачи ответчиком (застройщиком) квартиры № XXX, расположенной на XX этаже, проектной площадью XX кв.м в период гарантийного срока, установленному п.XX ДДУ обнаружены недостатки в виде (здесь указываются недостатки, например, по окнам) попадания воды в жилое помещение со стороны окон, летом температура жилого помещения повышена, зимой температура жилого помещения понижена, в квартиру проникает шум, пыль и сквозняк, в окна сильное продувание и проникновение осадков, пыли, шума, из-за чего окна покрылось ржавчиной. При дожде протекают все окна квартиры. Происходит промерзание окон и помещения. На мои претензии с указанием недостатков ответчик не отвечает. Копии претензий в приложении.

Претензии отправлены дата 1, дата 2, дата 3.

Доказательства фиксации недостатков: акт осмотра от дата 1, акт осмотра от дата 2. (копии в приложении)

Для проведения экспертизы была запрошена проектная документация _____ ВХ № _____ была, которую предоставить отказались и отказались давать отказ или какой-либо ответ на запрос.

В соответствии с п.XX. ДДУ все споры и разногласия стороны ДДУ решают путем переговоров и, если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение срока не больше месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

В договоре долевого участия № _____ от _____ отсутствует пункт о выборе суда, поэтому территориальная подсудность определена в _____ суд г. Москвы.

Фотофиксация проблем с окнами в дни, в которые есть осадки. Всё проникает внутрь квартиры.

Фото 1 от дата 1, Фото 2 от дата 2, Фото 3 от дата 3.

Окна являются / не являются элементом фасада здания жилого дома, их замена сложная / стандартная, размер окон во всю высоту стены / стандартный.

Дата 10 истец получил право собственности № _____ от _____ на квартиру.

Дата 11 было отправлено уведомление о проведении экспертизы в управляющую компанию (приложение).

Дата 12 было отправлено уведомление о проведении экспертизы ответчику - застройщику (приложение).

Согласно заключению эксперта ООО ХХХ от дата 20XX года, представленного ФИО эксперта, стоимость работ по устранению обнаруженных на территории объекта (квартиры истца) гарантийных дефектов и требуемых для этого материалов составляет ХХХХХХХХ рублей (XX млн рублей) в том числе НДС ХХХХХХ рублей (XXX тысяч рублей). Заработная платы для устранения согласно локальному сметному расчету №Х: ХХХХХХХХ рублей (ХХХХХ тысяч рублей).

Стоимость работ и материалов может быть скорректирована при получении проектной/исполнительной документации на здание (в части фасадов и заполнения оконных проемов) и уточнения объема работ.

Здесь описание дефектов из экспертизы ...

В связи с тем, что застройщик в период с ДАТА не провел экспертизы и оценки недостатков и не провел работ по устранению недостатков в нарушение раздела Х Договора и пропустив разумный срок на устранение недостатков (согласно закону «О защите прав потребителей», максимальный срок на устранение проблем не превышает 45 дней), а, следовательно, все недостатки должны были быть устранены в срок до ДАТА. Ограничения, установленные пунктом ХХ Договора, не позволяют самостоятельно устранить недостатки, а, следовательно, лишают собственника помещения права пользоваться своей собственностью, что повышает стоимость для расчета неустойки до стоимости квартиры.

Неустойка начинает начисляться с ДАТА и составляет 2/300 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки исполнения обязанности по устранению недостатков, что на дату составления этой повторной претензии составило уже ХХХ дней. Предварительная оценка недостатков и затрат на их устранение оценивается в размере ХХХХХХХХ рублей.

Минимальный размер неустойки, расчет от предварительных затрат на ремонт и восстановление / замену окон будет:

При этом, согласно наличию пункта ХХ Договора ДДУ, расчет неустойки необходимо проводить от стоимости всей квартиры в связи с наложенными ограничениями и принятием застройщиком на себя

дополнительных обязательств. Кадастровая стоимость квартиры составляет XXXXXXXX рублей, а, следовательно, неустойка будет составлять XXXXXXXXX рублей:

Расчет произведен с учетом сложившейся экономической ситуации и положений Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 года № 479, Постановления Правительства РФ от 17.05.2022 года № 890 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479" размер процентов, неустойки (штрафов, пени), иных финансовых санкций, в частности за просрочку внесения платежа участником ДДУ, нарушение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства, в период в 25.02.2022 по 31.12.2022 года исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Банка России, но не выше ключевой ставки, действовавшей по состоянию на 25 февраля 2022 г., то есть не выше 9,5%.

Возмещению подлежит и моральный вред, нанесенный истцу, игнорированием обращений и не исполнением взятых на себя обязательств в размере XXXXXXXX рублей.

Также возмещению застройщиком подлежит оплата экспертных заключений в размере XXXXX рублей.

Также на ответчика необходимо наложить штраф в размере 50% от суммы неустойки.

Согласно ч.1 ст.7 ФЗ 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» (далее - Закон № 214-ФЗ) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных выше 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2 названной статьи). Заключенный с застройщиком договор долевого участия в строительстве (приложение) предусматривает установку в квартире окон для защиты температурного режима, защиты от шума, пыли, осадков и влаги, однако ответчиком в нарушение этого условия договора и проектной документации при строительстве установлены окна с нарушениями. Данное обстоятельство не оспаривается ответчиком и подтверждено материалами дела, в частности, заключением эксперта и актами управляющей компании.

Таким образом, установлено, что объект долевого строительства построен застройщиком с отступлением от условий договора, что привело к ухудшению качества объекта и невозможности использования его по назначению – для проживания.

В соответствии со ст. 7 ФЗ-214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и руководствуясь ст. 35, 131 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Обязать ответчика выполнить работы для безвозмездного устранения недостатков в разумный срок в пользу истца;
2. Взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства в размере **XXXXXX** рублей.
3. Взыскать с ответчика в пользу истца штраф в размере 50% от сумму неустойки в размере не менее **XXXXXX** рублей.
4. Взыскать моральный вред с ответчика в пользу истца в размере **XXXXXX** рублей.
5. Взыскать с ответчика в пользу истца затраты на проведение экспертизы в размере **XXXXX** рублей.
6. Взыскать с ответчика в пользу истца затраты на госпошлину в размере **XXXXX** рублей.

Истец: фео / _____ /

«__» ____ 20__ г.

Приложения:

- 1) Квитанция об оплате госпошлины.
- 2) Копия договора ДДУ № _____ от _____.
- 3) Копия протокола замечаний в отношении квартиры от _____ с приложением.
- 4) Копия претензий ответчику (застройщику) и копии документов о направлении претензий.
- 5) Копия запроса проектной документации от ДАТА ВХ № _____ и ответ.
- 6) Копия отказа в предоставлении проектной документации от _____.
- 7) Копия повторного запроса проектной документации по квартире от _____.
- 8) Копия договора на строительную-техническую экспертизу от _____.
- 9) Копии актов управляющей компании.
- 10) Выписка ЕГРН от _____.
- 11) Выписка ЕГРЮЛ ответчика от _____.
- 12) Уведомление о проведении экспертизы УК _____ ВХ № _____ от _____.
- 13) Уведомление о проведении экспертизы ответчика – застройщика от _____.
- 14) Копия заключения эксперта № _____ по техническому обследованию от _____.