

**Акционерное общество  
Специализированный застройщик  
"РСГ-Академическое"**

Юридический адрес: 620014,  
Свердловская обл, Екатеринбург, Ленина  
пр-кт, дом № 5, корпус Л, оф. 301  
**ИНН 6658328507**  
**КПП 665801001**

**Заявители:**

Адрес: 620086, г. Екатеринбург  
Тел:

**ПРЕТЕНЗИЯ  
застройщику о нарушении сроков**

Между Заявителем и АО СЗ «РСГ-Академическое» заключен договор купли-продажи (далее – Договор) квартиры, расположенной по адресу: Свердловская обл, г Екатеринбург. Со стороны Покупателей обязанность по оплате данного жилого помещения исполнена в полном объеме.

В соответствии с п. 4.1.1. Договора, продавец обязан в течение пяти рабочих дней с момента оплаты Объекта, в соответствии с п. 2.1. настоящего договора, передать его Покупателям по акту приема-передачи.

**Однако указанное обязательство Продавцом по настоящее время исполнено не было.**

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 9 Федерального закона от 26.01.1996 N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей).

В соответствии с п. 1 ст. 18 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе: потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

На основании пунктов 1, 2, 3 Закона "О защите прав потребителей", за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

Если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.

Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченную организацию или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем.

В силу пункта 1 ст. 23.1 Закона "О защите прав потребителей", договор купли-продажи, предусматривающий обязанность потребителя предварительно оплатить товар, должен содержать условие о сроке передачи товара потребителю.

**Таким сроком является пять дней с момента оплаты Объекта, в то же время, такая оплата была произведена. Соответственно крайний срок передачи квартиры – ...**

В силу пункта 3 ст. 23.1 Закона "О защите прав потребителей", в случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю продавец уплачивает ему за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы предварительной оплаты товара.

Неустойка (пени) взыскивается со дня, когда по договору купли-продажи передача товара потребителю должна была быть осуществлена, до дня передачи товара потребителю или до дня удовлетворения требования потребителя о возврате ему предварительно уплаченной им суммы.

**Таким образом сумма неустойки на ..., т.е. на момент подачи настоящей претензии, составляет 443 058 рубля 66 копейки, исходя из следующего расчета:**

Задолженность	Период неустойки			Формула	Проценты
	с	по	дней		
3 852 684,00	...	...	23	$3\,852\,684,00 \times 23 \times 0.5\%$	443 058,66 р.
				<b>Итого:</b>	<b>443 058,66 руб.</b>
Стоимость товара: 3 852 684,00 руб.					
Размер пени (неустойки): 443 058,66 руб.					

Согласно п. 1 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

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).

В силу п. 1 ст. 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 настоящего Кодекса.

Возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

Кроме того, пунктом 2 ст. 23.1 Закона "О защите прав потребителей" предусмотрено следующее: «потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие нарушения, установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара».

**В связи с просрочкой передачи квартиры, Заявитель был вынужден заключить договор найма жилого помещения с оплатой в размере 20 000 рублей ежемесячно.**

**Дополнительно хотелось бы отметить, что в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей», 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 при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.**

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

На основании вышеизложенного и руководствуясь нормами действующего законодательства РФ,

#### **ТРЕБУЮ:**

- выплатить заявителю сумму неустойки в размере **443 058,66 рублей** за период
- выплачивать заявителю неустойку, предусмотренную п. 3 ст. 21.1 Закона РФ "О защите прав потребителей" по день исполнения обязательства по передаче квартиры
- выплатить Заявителю размер понесенных убытков, связанных с просрочкой передачи квартиры, в размере 20 000 рублей

В случае удовлетворения досудебных требований Заявителей, оплату необходимо произвести по приложенным реквизитам.

*Дополнительно прошу учесть, что в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.*

**При обращении в суд заявителем дополнительно будут заявлены требования взыскания всех понесенных ими расходов, на основании ст. 98 ГПК РФ:**

«Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы».

И на основании ст. 100 ГПК РФ, согласно которой»:

«Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах».

Очень надеюсь на мирное разрешение нашего конфликта, без обращения в судебные инстанции. Возможно, что в процессе переговоров мы сможем найти также какое-либо иное приемлемое решение проблемы.

**Приложение:**

1. Копия договора найма жилого помещения
2. Документы, подтверждающие оплату найма жилого помещения
3. Банковские реквизиты

*Дата, подпись*