|  |
| --- |
| **В ООО \_\_\_\_\_\_\_\_** ИНН \_\_\_\_\_\_**Юридический адрес:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_ **от ФИО**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_выдан отделом УФМС России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_2010 г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_**Адрес:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПРЕТЕНЗИЯ**

**К ЗАСТРОЙЩИКУ О РАСТОРЖЕНИИ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года между Обществом с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемым в дальнейшем «Застройщик» и гражданином РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемым в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник» был заключен Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_, расположенного по строительному адресу: Московская область, г. Химки, \_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Договор»).

Согласно п. 1.1. Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом № 2**,** расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Химки, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства. «Объектом долевого строительства» являются входящие в состав Многоквартирного дома:

«Квартира»- 2-х комнатная квартира, условный номер № \_\_\_\_\_\_, общей (проектной) площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, расположенная в секции \_\_(\_), на \_\_\_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_ по часовой стрелке от лифтового холла (далее – «Квартира»);

«доля в общем имуществе многоквартирного дома».

В силу п. 1.4. срок передачи квартиры: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

В соответствии с п. 3.1. Договора, стоимость Объекта долевого строительства на момент заключения Договора составляет 5 699 820,00 (Пять миллионов шестьсот девяносто девять тысяч восемьсот двадцать рублей 00 копеек), НДС не облагается.

Участником были исполнены обязательства перед Застройщиком:

Сумму в размере 3 099 820,00 (Три миллиона девяносто девять тысяч восемьсот двадцать рублей 00 копеек) Участник долевого строительства оплатил за счет собственных средств. Сумму в размере 2 600 000,00 (Два миллиона шестьсот тысяч рублей 00 копеек) Участник долевого строительства оплатил за счет кредитных средств. Данные денежные средства были перечислены \_\_\_\_\_\_\_ года.

Однако Застройщик свои обязательства не исполнил.

В соответствии в п. 1. ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – «ФЗ»), Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае: неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

В соответствии с п. 4 ст. 9 ФЗ, в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора и расторжении договора долевого участия было направленно на юридический адрес Застройщика заказным письмом с описью вложения \_\_\_\_\_\_ года, а также передано в офис Застройщика по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_

В силу п. 2 ст. 9 ФЗ Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным [частью 1](../cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201052&rnd=228224.2875820003&dst=100251&fld=134) указанной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](../cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=12453&rnd=228224.242818122) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Согласно п. 5.4. Договора, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве и/или настоящим Договором, Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, произвести возврат денежных средств, ранее полученных Застройщиком в порядке оплаты Объекта долевого строительства, на банковский счет Участника долевого строительства.

В связи с расторжением Договора № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года требую вернуть уплаченные денежные средства в размере 5 699 820,00 (пять миллионов шестьсот девяносто девять тысяч восемьсот двадцать) рублей и проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 2 754 913,00 (два миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи девятьсот тринадцать) рублей.

***Расчет процентов за пользование чужими денежными средствами:***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата начала пользования деньгами | Текущая дата | Сумма договора, руб. | Кол-во дней пользования чужими деньгами | Процентная ставка за каждый день, % | Сумма процентов за весь срок, руб. |
| 14.11.2014 | 08.11.2016 | 5 699 820,00 | 725 | 0,06666667 | 2 754 913,00 |
| Итого |  |  |  |  | 2 754 913,00 |

**МОРАЛЬНЫЙ ВРЕД.**

Согласно ч.9 ст.4 Федерального Закона от 20.12.2004 № 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного 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.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1 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.

Компенсацию морального вреда, причиненного в результате ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика и последующего расторжения Договора, заявитель оценивает в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

В соответствии со ст.309 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УБЫТКИ.**

В следствии недобросовестного исполнения Договора Застройщиком, повлекшим дальнейшее расторжение договора, также были причинены иные убытки Участнику долевого строительства, а именно убытки, связанные с арендой квартиры, необходимой для проживания Участника вплоть до передачи квартиры Застройщиком.
\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года Участником был заключен Договор найма жилого помещения, в соответствии с которым оплачивал найм квартиры в размере \_\_\_\_\_\_\_ рублей ежемесячно. В связи с этим, заявитель считает правомерным требовать возмещения расходов по аренде квартиры со дня следующего за днем, когда Застройщик должен был передать квартиру в соответствии с Договором, по дату расторжения Договора, т. е. с \_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года – 3 (три) месяца. В-общем, требование на возмещение затрат на аренду квартиры оцениваются в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

В соответствии со ст.31 ФЗ «О защите прав потребителей» требования потребителей подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления.

На основании изложенного и руководствуясь действующим законодательством,

**ПРОШУ:**

1. Вернуть денежные средства, уплаченные мной в счет цены договора, в размере 5 699 820 (пять миллионов шестьсот девяносто девять тысяч восемьсот двадцать) рублей.
2. Уплатить проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере 2 754 913 (два миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи девятьсот тринадцать) рублей.
3. Возместить убытки сверх процентов (за аренду квартиры) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
4. Оплатить компенсацию морального вреда в размере – \_\_\_\_ рублей.
5. Ответить на претензию в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения настоящей Претензии.

Прошу перевести денежные средства по следующим реквизитам: расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ОАО «Сбербанк России», корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_ в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК \_\_\_\_\_, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения \_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, предварительно уведомив об этом Банк за 5 (Пять) банковских дней до перечисления указанной суммы.

В случае отрицательного ответа буду вынужден обратиться в суд для взыскания: уплаченных мной по Договору денежных средств, процентов на эту сумму за пользование чужими денежным средствами, морального вреда, возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх процентов, 50% штрафа за неисполнение требования Потребителя в добровольном порядке в соответствии с Законом о защите прав потребителя, а также расходов за оказание юридических услуг.

г. Москва \_\_\_201\_ г.

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложения:**

1. **Доверенность на представителя;**
2. **Расчет процентов.**

**Приложение №2**

**к Претензии**

**Расчёт процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

В соответствии с п. 2 ст. 9  214-ФЗ от 20.12.2004 г., Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 указанной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

В соответствии с Указанием Банка России [с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](https://www.cbr.ru/press/keypr.aspx), ставка рефинансирования и ключевая ставка составляет 10 %

1/300 ставки рефинансирования - 10/300=0,033333

Двойной размер, это значит, полученную сумму нужно умножить на 2. (0,033333 \*2=0,06666667)

Т.е. **Процентная ставка за пользование деньгами равна -** 0,06666667 **%** за каждый день пользования деньгами участника строительства.

Срок пользования чужими деньгами с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г составляет 725 дней

0,06666667 % от 5 699 820 рублей = 3 799,88 рублей – *сумма процентов за пользование чужими деньгами за каждый день.*

3 799,88\*725 = 2 754 913,00 руб. - с*умма процентов за пользование чужими деньгами за весь срок пользования (за 725 дней)*

Таблица расчета на дату составления искового заявления

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата начала пользования деньгами | Текущая дата | Сумма договора, руб. | Кол-во дней пользования чужими деньгами | Процентная ставка за каждый день, % | Сумма процентов за весь срок, руб. |
| 14.11.2014 | 08.11.2016 | 5 699 820,00 | 725 | 0,06666667 | 2 754 913,00 |
| Итого |  |  |  |  | 2 754 913,00 |

Представитель истца по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_