В Нагатинский районный суд города Москвы

**Истец:** Бочкарев Андрей Вадимович,

зарегистрирован по адресу: 115583, г. Москва,

ул. Генерала Белова, д. 40, кв. 222

**тел: +7(987)000-55-88**

**Ответчик:** ООО «СОЦЖИЛСТРОЙ»

**юридический адрес:** 142180, Московская область,

г. Климовск, ул. Советская, д. 31А

**ИНН: 876900876543**

Истец освобожден от уплаты госпошлины,

в соответствии с ч. 3 ст. 17 Закона РФ

«О защите прав потребителей»

и п. 4 ч. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о взыскании неустойки и компенсации морального вреда**

**за ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

18 ноября 2018 года между Участником долевого строительства - Бочкаревым Андреем Вадимовичем (далее по тексту – «истец») и Застройщиком - ООО «Соцжилстрой» (далее по тексту – «ответчик») был заключен договор участия в долевом строительстве № 12 (далее по тексту – «Договор»).

Согласно п. 1.2. Договора Объектом долевого строительства является жилое помещение, балконы и лоджии, имеющие следующие характеристики: трехкомнатная квартира, строительный номер дома 2, номер корпуса 2, строительный номер жилого помещения 128, этаж 6, общая проектная площадь жилого помещения - 96,77 кв.м., с балконами и лоджиями площадью 5,85 кв.м.

Согласно п.п. 2.1., 2.3 Договора ответчик взял на себя обязательство построить многоквартирный дом и передать Объект долевого строительства в собственность истца в срок не позднее **1 квартала 2019 года**.

Истец обязался оплатить ответчику обусловленную Договором цену – 4 486 275 (четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч двести семьдесят пять) рублей - в срок до 30 ноября 2018 года (п.п. 4.1., 4.5 Договора).

23 ноября 2018 года Договор, в соответствии с действующим законодательством РФ, был зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

26 ноября 2018 года истец передал ответчику наличные денежные средства в сумме 4 486 275 рублей в счет оплаты цены Договора, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 22 от 26 ноября 2018 года и кассовым чеком, - тем самым своевременно и в полном объеме исполнили свои обязательства по Договору.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон), застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства **не позднее срока, который предусмотрен договором**.

Исходя из условий Договора, ответчик должен был передать Объект долевого строительства истцам в срок не позднее **31 марта 2019 года**. Однако, согласно акту приема-передачи жилого помещения (квартиры № 18) по адресу: г. Климовск, Больничный проезд, дом 1, корпус 1, составленному и подписанному сторонами Договора, передача Объекта долевого строительства истцам произошла лишь 18 июля 2020 года, то есть **спустя 1 год 3 месяца 18 дней**.

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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Как следует из части 2 ст. 556 ГК РФ, принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в  документе о  передаче недвижимости, **не является основанием для освобождения продавца от  ответственности за ненадлежащие исполнение договора.**

Согласно ст. 10 Закона в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона, 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, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (т.е. в размере 1/150 ставки рефинансирования от цены договора за каждый день просрочки).

На дату исполнения обязательства ответчиком (18 июля 2020 года) ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации составляет 4,50 % годовых. Следовательно, предусмотренная Законом неустойка, которую ответчик обязан выплатить истцам, составляет:

4 486 275,00 × 475 × 2 × 1/300 × 4.5% = **639 294 (шестьсот тридцать девять тысяч двести девяносто четыре) рубля** **19 копеек.**

Истец планировал своевременно, в срок, предусмотренный Договором, принять жилое помещение и вселиться в него, переехав из города Москвы в город Климовск, Московской области, чтобы иметь возможность беспрепятственно заниматься своими личными делами, постоянно проживая в данном регионе. Однако в связи с продолжительной по времени просрочкой исполнения ответчиком своих обязательств, истец испытал серьезные трудности и понес незапланированные материальные расходы, поскольку был вынужден каждый рабочий день отвозить на личном автомобиле своего ребенка в лицей из города Москвы в город Подольск, Московской области, и забирать его обратно, а также периодически навещать свою мать, проживающую в городе Климовске, и оказывать ей материальную помощь и поддержку, поскольку она является пенсионером и не имеет иного источника дохода. Кроме того, поскольку передача объекта затягивалась на неопределенный срок, истец испытывал серьезные моральные переживания. Будучи осведомленным из средств массовой информации об участившихся случаях появления так называемых «обманутых дольщиков», истец опасался, что квартира, за которую он отдал немалые сбережения, накопленные в течение многих лет, так и не будет ему передана в собственность, в результате чего он потеряет большую денежную сумму и лишится жилья. Эти затруднения и переживания причинили истцу серьезный моральный вред.

Согласно ч. 9 ст. 4 Закона 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 ответчиком своих обязательств,  истец оценивает в сумме **50 000 (пятьдесят тысяч) рублей**.

29 июля 2020 года в адрес ответчика было направлено претензионное письмо с просьбой добровольно выплатить неустойку. Однако законные требования истцов остались без ответа.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-I «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.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией  или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), **суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф** независимо от того, заявлялось  ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 131, 132 ГПК РФ, -

**П Р О Ш У:**

Взыскать с ООО «Соцжилстрой» в пользу Бочкарева Андрея Вадимовича:

- неустойку в сумме **639 294 (шестьсот тридцать девять тысяч двести девяносто четыре) рубля 19 копеек** – за нарушение предусмотренного Договором срока передачи истцам Объекта долевого строительства;

- компенсацию морального вреда в сумме **50 000 (пятьдесят тысяч) рублей**;

- штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу истцов, - за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований истцов.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

- квитанция с описью об отправке копий иска с приложением ответчику;

- копия выписки из ЕГРЮЛ на ответчика;

- копия претензионного письма;

- копия квитанций об отправке претензии;

- копия договора участия в долевом строительстве;

- копия квитанции и кассового чека на сумму 4 486 275 рублей;

- копия акта приема-передачи жилого помещения;

- копия свидетельства о рождении ребенка;

- копия свидетельства о рождении истца;

- копия справки с места учебы;

- копия выписки из домовой книги;

- копия пенсионного удостоверения матери истца

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Истец: Бочкарев А.В.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Коллегия адвокатов города Москвы «Адвокаты на Дубровке» не несет ответственность за последствия от использования вами готовых исковых заявлений, ходатайств и иных документов, скачанных с сайта **https://kollegiya-advokaty.ru**. Адвокаты нашей коллегии могут повысить вероятность принятия вашего иска к производству судом посредством проведения **правовой экспертизы готового искового заявления**. Стоимость правовой экспертизы – **1000 рублей**. Стоимость ведения адвокатом вашего дела в суде узнавайте по телефонам: **+7(499)964-55-22; +7(901)5555-022**