

**Бесплатные консультации
по взысканию неустойки
и компенсации строительных
недостатков с застройщиков.
Телефон 8-903-120-51-06
ежедневно с 9 до 23 ч.**

Общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант»
140053, Московская область, г Котельники, пр-д. Яничкин, д. 2, пом.4
ИНН 7722813791, КПП 502701001, ОГРН 1137746597009,

Заявитель 1:

Заявитель 2:

Адрес: г. Москва, ул.

Контактное лицо:

Адрес для отправки корреспонденции:

125047, г. Москва, ул.

тел. ; E-mail:

Претензия

19.05.2020 г. между И. Ю., Ж.Д. (далее – «Участники долевого строительства») и ООО «РусСтройГарант» (далее – «Застройщик») и был заключён Договор участия в долевом строительстве № ЛКГ- (АК) (далее – «Договор»).

Согласно п. 3.1, 5.1.2. Договора Застройщик обязался в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не позднее 31.12.2020 г. передать Участникам по Передаточному акту Объект долевого строительства, а Участники обязались уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Согласно п. 3.2 Договора, Объектом долевого строительства является нежилое помещение, назначение: жилое помещение, назначение: квартира, условный номер: , этаж расположения: 16, номер подъезда (секции): 3, проектная общая площадь: 39,60 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 39,60 кв.м, количество комнат: 1:

проектная площадь комнат: 11,20 кв.м: (далее – «Объект»).

Согласно п. 4.1 Договора, цена Договора составила 5 476 680,00 рублей и была полностью оплачена Участниками долевого строительства.

13.06.2021, 11.07.2021, 17.08.2021 года были выявлены существенные недостатки Объекта, о чем составлены акты осмотра.

17.08.2021 года с нарушением сроков установленных Договором Объект был передан Участникам по одностороннему передаточному акту, а ранее направленные требования об устранении строительных недостатков Застройщиком оставлены без внимания.

Согласно ЗАКЛЮЧЕНИЮ, СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ от 29.09.2021 года № МЗС-09-21 стоимость восстановительного ремонта Объекта (стоимость устранения строительных недостатков и дефектов) составляет 366 169 (триста шестьдесят шесть тысяч сто шестьдесят девять) 00 копеек

Согласно 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.

Согласно п. 1 статьи 393 ГК РФ, 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.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трети 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.

В соответствии с решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от 11.12.2015г. № 37) Указанием Центрального Банка РФ №3894-У от 11.12.2015г. с 01.01.2016г. значение ставки рефинансирования приравнивается к значению ключевой ставки, определённого на соответствующую дату, при этом с 01.01.2016г. самостоятельное значение ставки рефинансирования Банком России не устанавливается.

С учетом изложенного, размер подлежащей выплате Участникам долевого строительства неустойки за просрочку передачи Объекта долевого строительства по Договору составляет:

с 01.01.2021г. по 17.08.2021г. 5 476 680 руб. 00 коп. x 229 x 6.5% x 1/150 = 543 469 руб. 21 коп.

Итого неустойка равна: 543 469 руб. 21 коп.

Руководствуясь действующим законодательством и договором долевого участия, прошу выплатить неустойку (пени) за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в размере 543 469 руб. 21 коп, а также стоимость устранения недостатков Объекта в размере 366 169 рублей в течение десяти дней с момента получения настоящей претензии.

Приложение:

1. копия доверенности на представителя.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ от 29.09.2021 года № МЗС-09-21.

Представитель по доверенности