

Исковое заявление о невыполнении условий договора

<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Истец: _____ суд
	Ответчик: Адрес _____ _____, зарегистрированный по адресу: _____
	ООО « _____ »
	Адрес: _____

. ____ . 20__ года

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о невыполнении условий договора

____ . ____ . 20__ года, между мной, _____, и ООО « _____ » в лице Агента Общества с ограниченной ответственностью « _____ », действующего на основании Агентского договора No ____ от « ____ » ____ . 20__ года в лице _____, действующей на основании Доверенности за No ____ от ____ . ____ . 20__ г. (Далее - Ответчик), был подписан Договор участия в долевом строительстве No _____, (Далее Договор), согласно которому свои обязательства по оплате объекта долевого строительства мною были исполнены в полном объеме.

____ . ____ . 20__ года, при осмотре объекта долевого строительства, указанного в Договоре как «трехкомнатная квартира No __ на __ этаже, согласно договора проектной общей площадью ____ кв.м. (в том числе лоджия ____ кв.м), проектной жилой площадью ____ кв.м., блок-секция 1, расположенная по адресу: _____, далее - « _____ », а так же при осмотре всего объекта строительства и элементов его благоустройства, были выявлены недостатки, указанные в Приложении №3 к настоящему иску.

Согласно п. 4.6 Договора, передаваемая «Участнику долевого строительства» «Квартира» должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

В связи с этим, ____ . ____ . 20__ года, мною отправлено ответчику мотивированное требование о соразмерном уменьшении цены Договора, однако по состоянию на ____ . ____ . 20__ года никакой реакции на него не последовало. Так-же ____ . ____ . 20__ года мною было направлено истцу требование о составлении акта несоответствия объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства. Никакого ответа на данное требование мною так-же получено не было. ____ . ____ . 20__ года, в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", я направил Ответчику

установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства с прошением о участии соответствующих сотрудников ООО «Черноморская Строительная Компания» в осмотре объекта долевого строительства, для составления акта, в котором будут указываться выявленные несоответствия объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства, а также первоначальным условиям договора и проектной документации, на момент подписания договора. Однако **ни один** сотрудник Ответчика не принял участие в осмотре объекта долевого строительства, а мое уведомление так-же было проигнорировано.

___. ___. 20__ года, Ответчику было повторно направлено требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства, однако и оно было проигнорировано, однако мною было выявлено, что Ответчик, не смотря на мое законное требование о соразмерном уменьшении цены Договора, производит устранение недостатков.

___. ___. 20__ года мною было направлено обращение к Генподрядчику, который производит строительство дома с изложением ситуации, что возникла между мной и Ответчиком, а так-же прошением сообщить информацию: какие работы выполнялись после ___. ___. 20__ года, в квартире, расположенной по адресу: _____; какие работы были ранее запланированы к проведению, начиная с ___. ___. 20__ года, в квартире, расположенной по адресу: _____; прошение не производить строительные работы. Ответ на свое обращение я так-же не получил.

В связи с игнорированием ВСЕХ моих обращений, ___. ___. 20__ года мною был составлен Акт обнаружения несоответствий объекта долевого строительства.

Согласно ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", ю требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения. ___. ___. 20__ года, мною было направлено обращение к Ответчику с требованием о предоставлении проектной документации, ознакомление с которой мне полагается по закону, однако и это требование в очередной раз было проигнорировано застройщиком.

___. ___. 20__ года мною вновь было направлено обращение к Ответчику о соразмерном уменьшении цены, а так-же требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства. Однако снова **ВСЕ** мои **ЗАКОННЫЕ** требования были **ПРОИГНОРИРОВАНЫ**.

___. ___. 20__ года мною была направлена претензия к ответчику с требованием досудебного урегулирования спора, однако и она была проигнорирована.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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-214» или «Закон об участии в долевом строительстве») 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.

Согласно ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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) иных обязательных требований, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика **соразмерного уменьшения цены договора**.

В связи с нежеланием Ответчика идти на контакт и отсутствии с его стороны несогласия с претензией, считаю, что сумма соразмерного уменьшения цены договора должна быть определена в размере 380 000 (триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек в указанной сумме соразмерного уменьшения цены договора учитываются последствия изменения фасада дома и материала стен, т.к. эти факторы в значительной степени влияют на конечную стоимость квартир, что соразмерно показателю десятипроцентного снижения стоимости квартиры, снижения стоимости квартиры ввиду отступлений застройщика от условий договора, на основании которых он заключался, отступлений от первоначального варианта проектной декларации (изменение характеристик объекта/товара/услуги относительно первоначальных условий, документации и характеристик объекта/квартиры/товара/услуги, на основании которых договор заключался.

Соразмерность уменьшения цены договора обоснована с учетом стоимости устранения и компенсации некоторых недостатков и несоответствий, прежде всего неудачных или ошибочных проектных решений, устранение которых может быть для застройщика весьма затратным (нарушения СНиП 41-01-2003).

Согласно п. 6.1 Договора, сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации действующим на момент возникновения претензий.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса РФ обязательства, взятые на себя сторонами по договору, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу), качество которого соответствует договору.

Согласно ч.6 ст. 4 Закона «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 со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда. При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями гражданина, которому причинен вред.

Нарушение застройщиком моих прав причиняет мне нравственные страдания, я испытываю беспокойство от того, что застройщик не отвечает на мои обращения, игнорирует мои заявления и требования, нарушает условия заключённого договора, нарушает Закон РФ от 07 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" и Федеральный закон от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Я испытываю переживания негативного характера, ввиду того, что в квартире выявлено большое количество недостатков, в связи с тем, что дом сдан в эксплуатацию, несмотря на то, что объект долевого строительства, указанный в договоре, не соответствует установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства (вероятно, объект долевого строительства не может быть сдан, если он не соответствует установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства). Застройщик игнорирует мои обращения. Несмотря на мои просьбы и требования о соразмерном уменьшении цены, застройщик, видимо, силами других сторон, компаний, организаций или иных лиц, пытается произвести устранение выявленных недостатков, вопреки права, данного мне Федеральным законом ФЗ-214, права требования соразмерного уменьшения цены договора. Я испытываю стресс защищая свои права, составляя обращения к Ответчику, перемещаясь по стройке. Так-же, из-за сложившейся ситуации я не могу думать о работе, что уменьшает мой рабочий авторитет, а так-же представляет в негативном свете перед руководством и может повлечь негативные последствия для меня в виде увольнения. **В связи с этим я оцениваю моральный ущерб, нанесенный мне Ответчиком, в 50 000 рублей.**

В связи с вышеизложенным,

□

ПРОШУ:

1) Принять данное исковое заявление к рассмотрению;

2) Взыскать с ООО « _____ » соразмерное уменьшение цены Договора в размере _____ рублей;

3) Взыскать с ООО « _____ » компенсацию морального ущерба в размере _____ рублей;

4) Взыскать с ООО « _____ » штраф в размере _____ от суммы, присужденной судом в мою пользу;

5) Взыскать с ООО « _____ » государственную пошлину в размере _____ рублей.

Приложения:

1) Копия искового заявления для ответчика;

2) Документ об оплате государственной пошлины;

3) Список некоторых выявленных недостатков и несоответствий объекта строительства и квартиры № _____ этаже, расположенной по адресу: _____.

4) Таблица «Выявленные недостатки и несоответствия объекта строительства, расхождения с Проектной декларацией и с Договором участия в долевом строительстве» на 1 л. в 1 экз.

5) Копии видеоматериалов, зафиксировавшие наличие некоторых недостатков и несоответствий объекта строительства, на 1 диске, в 1 экземпляре;

6) Копия Заявления с требованием о соразмерном уменьшении цены Договора участия в долевом строительстве от __. __.20__ года;

- 7) Копия Уведомления о неполучении официального уведомления о вводе дома в эксплуатацию от __.__.20__ года;
- 8) Копия Требования о соразмерном уменьшении цены Договора от __.__.20__ года;
- 9) Копия Акта обнаружения несоответствий объекта долевого строительства от __.__.20__ года;
- 10) Копия акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства от __.__.20__ года;
- 10) Копия Требования о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства от __.__.20__ года;
- 11) Копия Обращения с информацией об обнаружении фактов устранения выявленных недостатков от __.__.20__ года;
- 12) Копия Обращения о требовании соразмерного уменьшения цены договора от __.__.20__ года;
- 13) Копия Обращения о предоставлении информации от __.__.20__ года;
- 14) Копия Обращения с просьбой о предоставлении проектной документации» для осуществления приемки квартиры от __.__.20__ года;
- 15) Копия Требования о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства от __.__.20__ года;

Истец _____ ФИО