

## В Одинцовский городской суд Московской области

### Истец:

Хаматгалеев Эмиль Ринатович,  
проживающий по адресу: г. Одинцово,  
ул. Вокзальная, д. 31А, кв. 52;  
тел. 89811619833

### Ответчик:

ООО «Специализированный  
застройщик «Стройтехинвест»,  
ОГРН: 1025004059090,  
ИНН: 5032053036  
Место нахождения: Московская область,  
город Одинцово, улица Южная,  
дом 8А, офис 135

### Цена иска:

216 659 рублей 08 копеек

### Моральный ущерб:

50 000 рублей

## ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

**о взыскании неустойки за просрочку передачи участнику долевого строительства  
объекта долевого строительства, штрафа за несоблюдение в добровольном  
порядке удовлетворения требований потребителя и компенсации морального  
вреда**

30.06.2020 года между гражданином РФ Хаматгалеевым Эмилем Ринатовичем (далее – Истец) и ООО «КВАРТО» был заключен договор уступки прав (цессии) № Б/К/1-52 от 30.06.2020 г. В рамках данного договора к Истцу, как к цессионарию, перешли права и обязанности по договору долевого участия в строительстве жилого дома № Б/К/1 от 25.04.2019 г. (далее – Договор), заключенному между ООО «КВАРТО» и ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» (далее – Ответчик), в том числе в части неустойки (пени) за нарушение сроков передачи квартиры, которая за период с 01.07.2021 года по 07.06.2022 года составила  $2180400 \times 1/150 \times 5,5\% \times 271 = 216659,08$  руб.

Учитывая, что на основании договора уступки Истец приобрел право требования от Ответчика неустойки (пени) по Договору долевого участия № Б/К/1 от 25.04.2019 г., Истцом была направлена Претензия в адрес Ответчика с требованием о погашении суммы долга в добровольном порядке (вход. № 289/23 от 25.07.2023 г.). Однако, Ответчик согласился удовлетворить требования в части 30% от пересчитанной совместно с Истцом суммы неустойки:  $30\% \times 216659,08 \text{ руб.} = 64997,72 \text{ руб.}$  То есть, требования Истца Ответчиком не исполнены.

В качестве правового обоснования законности требований, предъявленных Истцом Ответчику, необходимо пояснить следующее:

25.04.2019 года между ООО «КВАРТО» и ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» был заключен договор долевого участия в строительстве жилого дома

№ Б/К/1 от 25.04.2019 г. Данный договор был зарегистрирован Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 17.05.2019 года. Согласно п. 1.7 упомянутого договора, срок окончания строительства и передачи квартиры № 52 был установлен – 2-ой квартал 2021 года. То есть, крайний срок исполнения обязательства со стороны Ответчика – 30.06.2021 года.

Фактическая передача объекта состоялась 07.06.2022 г. Просрочка по договору № Б/К/1 от 25.04.2019 г. со стороны ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» составила 341 день. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 г. № 479 предписывает исключить из расчёта неустойки период с 29.03.2022 г. по 07.06.2022 г., вследствие чего итоговый расчётный период задержки передачи объекта составляет 271 день.

При этом, п. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» предусмотрено, что если участником долевого строительства является гражданин, то застройщик уплачивает ему неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Таким образом, с 01.07.2021 года, у Ответчика возникла обязанность оплатить 216659,08 руб. неустойку (пеню) за ненадлежащее исполнение п. 1.7 договора долевого участия в строительстве жилого дома № Б/К/1 от 25.04.2019 г.

Истец в рамках действующего правового поля попытался осуществить свое право требования с Ответчика суммы долга, для чего в адрес ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» была направлена досудебная претензия (получена Ответчиком 25.07.2023 года).

Однако, кроме того, что постановление Правительства РФ от 26.03.2022 г. № 479 об исключении периода просрочки с 29.03.2022 г. по 07.06.2022 г. из расчёта неустойки грубо нарушает права и ухудшает экономическое положение добросовестного приобретателя недвижимости, Ответчик предложил Истцу удовлетворить претензию лишь на 30% от пересчитанной совместно суммы неустойки (64997,72 руб.), что неприемлемо для Истца.

До настоящего времени долг Ответчика перед Истцом не погашен.

Относительно определения размера неустойки (пени) по договору № Б/К/1 от 25.04.2019 г., необходимо обратить внимание на тот факт, что размер неустойки установлен в Законе 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, размер взыскиваемой суммы определен исключительно на основании норм действующего законодательства и не является несоразмерным.

Действия Ответчика причинили Истцу существенный моральный вред, поскольку Истец был лишен возможности вселиться в оплаченное жилище, что вызвало серьезные переживания и моральные страдания.

В соответствии со статьей 15 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 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.

В данном случае Истец считает справедливой компенсацию морального вреда равной 50000 рублей.

Ответчик отказывается удовлетворять требования Истца добровольно, хотя они полностью законны. В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «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 50 % (пятидесяти процентов) от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса РФ истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины, если цена иска не превышает 1000000 рублей.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей», п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», ст.ст. 151, 314, п. 1 ст. 330 ГК РФ, ст.ст. 94, 98, 100 ГПК РФ,

### **ПРОШУ СУД**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» (ИНН 5032053036) в пользу гражданина РФ Хаматгалеева Э. Р. сумму задолженности в размере 216659,08 рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» (ИНН 5032053036) в пользу гражданина РФ Хаматгалеева Э. Р. компенсацию морального вреда за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 50 000 рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» (ИНН 5032053036) штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

#### **Приложение к экземпляру искового заявления для суда:**

Расчет цены иска;

Копия договора участия в долевом строительстве № Б/К/1 от 25.04.2019 г.;

Копия договора уступки № Б/К/1-52 от 30.06.2020 г.;

Копия акта приема-передачи;

Копия платежного поручения;

Копия претензии в адрес «Специализированный застройщик «Стройтехинвест».

27.07.2023 г.

Хаматгалеев Э. Р.

## РАСЧЕТ ЦЕНЫ ИСКА

Истец требует взыскания неустойки, компенсации морального вреда.

В соответствии с Приложением № 1 к Договору № Б/К/1 участия в долевом строительстве цена Договора составляет **2 180 400 рублей 00 копеек**.

В соответствии с пунктом 1.7 договора № Б/К/1 Ответчик обязался передать Истцу квартиру по акту приема-передачи не позднее 30.06.2021 г., однако квартира передана Истцу только 07.06.2022 г.

Неустойка за просрочку передачи квартиры взыскивается за период с 01.07.2021 г. по 06.06.2022 г., количество дней просрочки составляет **341** день.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ за каждый день просрочки взыскивается неустойка, определяемая как произведение цены договора на ставку рефинансирования поделенное на 300, умноженное на 2 и на количество дней просрочки.

В соответствии с Информацией Банка России значение ключевой ставки на дату планируемой передачи квартиры (30.06.2021 г.) было установлено Банком России в размере **5,5 %** годовых. Неустойка за просрочку передачи квартиры рассчитана по формуле:  $2\,180\,400 \text{ руб.} \times 5\% \div 300 \times 341 \text{ день} \times 2 = \mathbf{272\,622 \text{ рубля } 68 \text{ копеек}}$ .

Однако, постановление Правительства РФ от 26.03.2022 г. № 479 предписывает исключить из расчёта неустойки период с 29.03.2022 г. по 07.06.2022 г. (минус 70 дней), вследствие чего итоговый расчётный период задержки передачи объекта составляет **271** день.

Значит, расчёт неустойки производится по формуле:  $2180400 \times 1/150 \times 5,5\% \times 271 = \mathbf{216659,08 \text{ руб.}}$

Истец просит суд взыскать компенсацию морального вреда в размере **50 000** рублей, но данная компенсация при расчете цены иска не учитывается.

Цена исковых требований, без учета компенсации морального вреда составляет **216659,08** руб.

Цена Договора (руб.)	Период просрочки			Ставка	Формула	Неустойка (руб.)
	с	по	дней			
2180400	01.07.2021	28.03.2022 (вместо 06.06.2022)	271 (вместо 341)	5,5 %	$2180400 \times 1/150 \times 0,055 \times 271$	216659,08 (вместо 272622,68)

Исключен период просрочки (постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479):

– с 29.03.2022 по 07.06.2022.

Дата составления: 27.07.2023 г.

Хаматгалеев Э. Р.