

**Истцы:
К.**

Ответчик: ЖСК «Н»

Ст. 17 Закона «О защите прав потребителей»

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
об обязанности передать в собственность квартиру и взыскании пени**

_____ года между ОАО «Строитель» (Заказчиком) и ЗАО «У» (Дольщиком) заключен договор №45 на долевое участие в строительстве 91-квартирного жилого дома №1 (номер строительный) в _____ в Засвияжском районе г.Ульяновска с магазином (первая очередь – 40 квартир и магазин).

Согласно п.1.1, 1.2 Договора №45 ЗАО «У» принимает долевое участие в строительстве 91-квартирного жилого дома №1 (номер строительный) по _____ в Засвияжском районе г.Ульяновска с магазином, а ОАО «Строитель» выделяет двухкомнатную квартиру №40 общей площадью 82,31 кв.м.

_____ года права по договору №45 от _____г. на долевое участие в строительстве 91-квартирного жилого дома №1 (номер строительный) _____ в Засвияжском районе г.Ульяновска с магазином (первая очередь – 40 квартир и магазин), включая право на оформление двухкомнатной квартиры №40 общей площадью 82,31 кв.м., стоимостью 620000 рублей, были переданы ЗАО «У» К. и К.

Согласно п.3 Договора №1 уступки прав (требования) от _____ года, заключенного между ЗАО «У» и К., К., все права по вышеуказанному договору переходят к участникам в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту передачи прав дольщику.

Согласно Соглашению об изменении договора №45 от _____г. на долевое участие в строительстве 91-квартирного жилого дома №1 (номер строительный) в микрорайоне по _____ в Засвияжском районе г.Ульяновска с магазином (первая очередь – 40 квартир и магазин), договора №1 от _____ г. уступки прав (требования), в связи с перепланировкой проекта жилого дома и изменением нумерации квартир, условия договора были изменены. Предметом договора выступила двухкомнатная квартира №37 общей площадью 79,84 кв.м. (с учетом кладовой) на 5-ом этаже жилого дома в микрорайоне 1 по _____ в Засвияжском районе города Ульяновска.

К., К. выполнили свои обязательства по договору в полном объеме, полностью рассчитавшись за квартиру.

Решением Засвияжского районного суда г.Ульяновска от _____ года за К. и К. признано право общей долевой собственности на незавершенную строительством двухкомнатную квартиру №37, расположенную на 5-м этаже строящегося 94-квартирного кирпичного жилого дома по адресу: г.Ульяновск _____, в равных долях по ½ доле за каждым.

_____ года данное право зарегистрировано в УФРС по Ульяновской области.

В соответствии со статьей 8 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" передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Свои обязательства участники долевого строительства К. и К., исполнили, уплатив в полном объеме денежные средства в соответствии с договором уступки прав (требования) №1 от _____ года. ЗАО «У» свои обязательства по договору на долевое участие в строительстве также выполнило в полном объеме, что было установлено решением Засвияжского районного суда г.Ульяновска от _____ года.

Обязательства же застройщика до настоящего времени не выполнены.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Согласно п. 1.3 Договора №45 от _____ года срок сдачи жилого дома – IV квартал 2003 года.

Согласно п. 3.3 Договора №45 от _____ года после сдачи дома в эксплуатацию двухкомнатная квартира оформляется в собственность дольщику согласно действующему законодательству Российской Федерации.

_____ года в соответствии с договором о передаче функций заказчика незавершенного строительством 94-квартирного жилого дома со встроенными торговыми помещениями по _____ в Засвияжском районе города Ульяновска все функции заказчика-застройщика по строительству незавершенного строительством 94квартирного жилого дома с встроенными торговыми площадями, расположенного по _____ в Засвияжском районе города Ульяновска, принял на себя Жилищно-строительный кооператив «Н».

Однако, до настоящего времени свои обязательства ЖСК «Н» на выполнил: квартира в собственность К., К. не передана, передаточный акт не подписан.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить

участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Однако, застройщиком никаких уведомлений об изменении срока завершения строительства, о сдаче жилого дома в эксплуатацию и предложений подписать передаточный акт К., К. не направлялось.

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства принятые сторонами на себя в процессе гражданских правоотношений, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ 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, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Таким образом, с 01.01.2004 года (срок сдачи дома в эксплуатацию – IV квартал 2003 года) по 05.10.2012 года подлежат выплате пени: 620 000 рублей * 8,25% (ставка рефинансирования ЦБ РФ) / 300 * 2 * 3155 дней просрочки = 1 075 855 рублей.

Гражданин, инвестирующий денежные средства на приобретение жилого помещения (квартиры), вне зависимости от того, какой договор заключен между ним и организацией, осуществляющей вложение инвестированных средств в строительство многоквартирных жилых домов, является потребителем оказываемых этим юридическим лицом услуг, так как фактически он приобретает квартиру для личных нужд.

Поэтому на данные правоотношения, возникшие между сторонами в указанных выше случаях, распространяется Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. "О защите прав потребителей" (см. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации 2003, N 2).

В соответствии со ст.17 Закона «О защите прав потребителей» потребители по искам, связанным с нарушением их прав, а также уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по контролю (надзору) в области защиты прав потребителей (его территориальные органы), а также иные федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие функции по контролю и надзору в области защиты прав потребителей и безопасности товаров (работ, услуг) (их территориальные органы), органы местного самоуправления, общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) по искам, предъявляемым в интересах потребителя, группы потребителей, неопределенного круга потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

На основании изложенного, руководствуясь Федеральным законом 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", ст. 309 ГК РФ, ст.ст. 3, 132, 135 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Обязать Жилищно-строительный кооператив «Н» передать в собственность К., К. двухкомнатную квартиру №37 в доме №___ по улице _____ города Ульяновска по 1/2 доли каждому.

2. Обязать Жилищно-строительный кооператив «Н» подписать передаточный акт на двухкомнатную квартиру №37 в доме №__ по улице _____ города Ульяновска.
3. Взыскать с Жилищно-строительного кооператива «Н» неустойку (пени) за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере 1 075 855 рубля.

Приложение (копии):

-копия иска для ответчика

- договор №45 на долевое участие в строительстве 91-квартирного жилого дома №1 (номер строительный) в микрорайоне по _____ в Засвияжском районе г.Ульяновска

- договор №1 уступки прав (требования) от _____ года

-справка об оплате

- Соглашение об изменении договора №45 от _____ г. на долевое участие в строительстве 91-квартирного жилого дома №1 (номер строительный) в микрорайоне по _____ в Засвияжском районе г.Ульяновска с магазином (первая очередь – 40 квартир и магазин), договора №1 от _____ г. уступки прав (требования)

- договор о передаче функций заказчика незавершенного строительством 94-квартирного жилого дома со встроенными торговыми помещениями по _____ в Засвияжском районе города Ульяновска от _____

-договор о совместной деятельности

- решение Засвияжского районного суда г.Ульяновска от _____ года.

-свидетельство о праве на незавершенный строительством объект

-разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

« _____ » _____ 2012г.