Генеральному директору

**ООО «Экотаун»**

**Пучкову Андрею Викторовичу**

Адрес почтовый: 127299, г. Москва, ул. Б. Академическая, д.5

Адрес места нахождения: 141400, Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Покровская, д. 42

 От Ивановой Юлии Александровны,

 зарегистрированной по адресу: г. Химки, ул. Строителей д. 5, кв. 201,

 тел: 8-903-042-11-86

**Досудебная претензия**

**по договору о долевом строительстве жилья**

**Уважаемый Андрей Викторович!**

Между мной, Ивановой Юлией Александровной, (далее - Участник) и ООО "Экотаун" (далее – Застройщик) заключен Договор **№ 25** участия в долевом строительстве от «12» ноября 2016 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (регистрационный округ № 50), запись регистрации № 50-50-42/117/2016-091 (далее – Договор). Договор заключен согласно Закона №214-ФЗ.

Объектом долевого строительства по Договору является Квартира № 46 (строительный номер по проекту), расположенная в Многоквартирном жилом доме № 01 корпус 5 по строительному адресу: Московская область, городской округ Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, вблизи квартала Клязьма (далее – Квартира).

Согласно п. 2.3., вышеуказанного Договора, срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику **до 31 декабря 2017 года**.

 Согласно п. 2.4., вышеуказанного договора, Участник при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает **право требования** на передачу Квартиры от Застройщика Участнику.

В соответствии со ст. 6 ФЗ-214 Застройщик обязан был сообщить о переносе сроков передачи квартиры за два месяца до срока, указанного в Договоре, однако этого сделано не было.

Со своей стороны, заявляю, что все условия по настоящему Договору исполнила полностью и надлежащим образом. Оплатила по условиям Договора стоимость квартиры в размере 3000000 **(Три миллиона) рублей 00 копеек**, что подтверждается платежным поручением № 154 от 18.11.2016 г. (копия в приложении);

Застройщиком грубо нарушены условия договора, а именно нарушен срок передачи мне объекта долевого строительства, а это существенное нарушение условий договорных обязательств.

 В соответствии со ст. 10 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее 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 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.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, 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 обязательств Застройщика, оцениваю в 90000.00 (девяносто тысяч) рублей.

 Просрочка исполнения обязательств по договору на 31.03.2018 г. составила 90 (Девяносто) календарных дней. Сумма неустойки составляет 148500 (Сто сорок восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек,

3000000\*0,055%\*90 = 148500 рублей

A\*0.055%\*B=N, где

N - сумма неустойки,

А - сумма договора долевого участия (именно ДДУ, а не договор уступки),

0.055% - 1/150 ставки рефинансирования (для участников - физических лиц),

В - количество дней просрочки

На основании изложенного и руководствуясь действующим законодательством,

 Предлагаю Вам в добровольном порядке в течение 10 календарных дней с даты получения настоящего письма погасить возникшую неустойку в сумме **148500 (сто сорок восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**. Сумму неустойки просьба перечислить на расчетный счет Участника по Договору Ивановой Юлии Александровне по следующим реквизитам:

Получатель (ФИО): Иванова Юлия Александровна

Номер счета: 40817810640440065478

Банк получателя: ОАО «Сбербанк России»,

БИК 044525225,

Корр. счет: 301018104000000000225,

ИНН: 7707083893, КПП: 775001001.

 Настоятельно рекомендуем принять участие в мирном урегулировании данного вопроса, что позволит обеим сторонам сэкономить время и деньги.

 В случае неисполнения Ваших обязательств в выше обозначенный срок, при отсутствии конструктивных предложений с Вашей стороны по урегулированию ситуации, буду вынуждена обратиться в суд города Химки о взыскании в мою пользу законной неустойки в связи с нарушением сроков передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки, 50% штрафа за неисполнение требования Потребителя в добровольном порядке в соответствии с Законом о защите прав потребителя, а также расходов за оказание юридических услуг.

С уважением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Иванова Ю. А.

Дата: 31 марта 2018 года