

Исходящая дата: \_\_\_\_\_

**В Железнодорожный районный суд г. Ростова-на-Дону**  
344116, г. Ростов-на Дону, ул. Кулагина, д. 62  
Тел.: (863) 211-15-61  
Эл. почта: [SudCheld@usd-rostov.ru](mailto:SudCheld@usd-rostov.ru)

Истец:

[REDACTED]

Представитель истца:

[REDACTED]

Ответчик:

**ЖСК «Стройинвест»**  
**ОГРН 1126194011680, ИНН/КПП 6162063446/616201001**  
344033, г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, д. 370

Цена иска: 500 156,04 руб.

**Госпошлина:** В силу с п. 3 ст. 17 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», пп. 2 и пп. 4 п. 2 ст. 333.36 и п. 3 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ государственной пошлиной не облагается

### Исковое заявление

Между мной, [REDACTED], и ЖСК «Стройинвест» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № [REDACTED] от 26 апреля 2014 года (далее – Договор).

Согласно условиям Договора ЖСК «Стройинвест» обязалось обеспечить строительство многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], обеспечить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в срок не позднее 4 квартала 2014 года и передать мне в срок не позднее 30 дней с даты ввода в эксплуатацию однокомнатную квартиру на 6-м этаже (секция № 2) номер [REDACTED], общей площадью 40,6 кв.м. (впоследствии 42,6 кв.м.)

Исходя из условий Договора крайний срок передачи мне квартиры установлен как 30.01.2015. Однако по состоянию на 09.12.2015 указанная квартира мне не передана, а многоквартирный дом в эксплуатацию не введен.

В силу ч. 2 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

20.10.2015 мной была направлена претензия в адрес ЖСК «Стройинвест» с требованием уплатить неустойку за нарушение срока передачи квартиры по Договору в размере 196 408,30 руб. за период с 30.01.2015 по 19.10.2015. Однако претензия вернулась мне обратно 14.11.2015 с отметкой ФГУП «Почта России» о том, что адресат отсутствует по указанному адресу.

Претензия была направлена по почтовому адресу ЖСК «Стройинвест», указанному непосредственно в Договоре: 344033, г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, д. 370. Данный адрес согласно данных ЕГРЮЛ является официальным адресом ЖСК «Стройинвест». Соответственно оснований не считать данный адрес официальным адресом ЖСК «Стройинвест» у меня не имелось.

Согласно п. 34 Правил оказания услуг почтовой связи (утв. Приказом Минкомсвязи России от 31.07.2014 N 234) почтовые отправления и почтовые переводы при невозможности их вручения (выплаты) адресатам (их уполномоченным представителям) хранятся в объектах почтовой связи в течение 30 дней со дня поступления почтового отправления в объект почтовой связи. Срок хранения почтовых отправлений и

почтовых переводов может быть продлен по заявлению отправителя или адресата (его уполномоченного представителя).

При неявке адресата за почтовым отправлением и почтовым переводом в течение 5 рабочих дней после доставки первичного извещения ему доставляется и вручается под расписку вторичное извещение.

Не полученные адресатами (их уполномоченными представителями) регистрируемые почтовые отправления и почтовые переводы возвращаются отправителям за их счет по обратному адресу, если иное не предусмотрено договором между оператором почтовой связи и пользователем.

В силу п. 35 Правил оказания услуг почтовой связи почтовое отправление или почтовый перевод возвращается по обратному адресу:

- а) по заявлению отправителя;
- б) при отказе адресата (его уполномоченного представителя) от его получения;
- в) при отсутствии адресата по указанному адресу;
- г) при невозможности прочтения адреса адресата;
- д) при обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по договору об оказании услуг почтовой связи, в том числе отсутствия указанного на отправлении адреса адресата.

Необходимо обратить внимание, что претензия фактически является юридически значимым сообщением, поскольку порождает определенные гражданско-правовые последствия для ее адресата.

Согласно ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Таким образом с учетом процитированной нормы моя претензия фактически считается доставленной ЖСК «Стройинвест» даже в том случае, если он ее фактически не получил по своей вине (не явился в отделение почтовой связи за получением, например).

Данная позиция подтверждается и материалами судебной практики. Так согласно п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 N 61 юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступивших по его адресу, указанному в ЕГРЮЛ, а также риск отсутствия по этому адресу своего представителя, и не вправе в отношениях с лицами, добросовестно полагавшимися на данные ЕГРЮЛ об адресе юридического лица, ссылаться на данные, не внесенные в указанный реестр, и на недостоверность данных, содержащихся в нем, на ненадлежащее извещение в ходе рассмотрения дела судом в рамках производства по делу об административном правонарушении и т.п., за исключением случаев, когда соответствующие данные внесены в ЕГРЮЛ в результате неправомерных действий третьих лиц или иным путем помимо воли юридического лица (п. 2 ст. 51 ГК РФ).

Цена Договора составляет 1 299 200 руб. + 64 000 руб., уплаченных мною позже за увеличение фактической площади квартиры по сравнению с проектной. Сумма 1 299 200 была уплачена двумя платежами – 589 200 руб. по банковскому ордеру № 15-1 от 26.04.2014 за счет собственных средств и 710 000 руб. по банковскому ордеру № 10-1 от 08.05.2014 за счет кредитных средств, полученных по кредитному договору с ОАО ██████████. Впоследствии в мой адрес поступило уведомление от 14.01.2015 № ████████ от ЖСК «Стройинвест», согласно которому в связи с увеличением площади квартиры на 2 кв.м. по сравнению с проектной требуется доплата в размере 64 000 руб., которую я произвел 24.01.2015 согласно указанного уведомления.

Как было указано выше ЖСК «Стройинвест» обязалось обеспечить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в срок не позднее 4 квартала 2014 года и передать мне в срок не позднее 30 дней.

Если брать за конечный срок ввода в эксплуатацию дату 31.12.2014, то квартира должна быть передана мне не позднее 30.01.2015. Количество дней просрочки передачи квартиры с 30.01.2015 по 09.12.2015 составляет 313 дней.

Указанием Банка России от 13.09.2012 N 2873-У размер ставки рефинансирования с 14 сентября 2012 года установлен равным 8,25% годовых, что в двойном размере составляет 16,5% годовых.

Таким образом размер неустойки составляет:

$$(1\ 299\ 200 + 64\ 000) \times (16,5 / 300 / 100) \times 313 = 234\ 674,88 \text{ руб.}$$

**Следовательно по состоянию на 09.12.2015 я имею право на взыскание неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере 234 674,88 руб.**

Согласно ч. 9 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Указанный выше закон не предусматривает ответственности за нарушение сроков удовлетворения требований стороны договора о долевом участии в строительстве многоквартирного дома о соразмерном уменьшении цены договора. Таким образом, в части мер ответственности подлежат применению нормы Закона РФ «О защите прав потребителей».

В силу ч. 1 ст. 31 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате

уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

В соответствии с положениями п. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

Следовательно я имею право на взыскание неустойки (пени) за нарушение установленных сроков уплаты неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 14.11.2015 по 09.12.2015 (25 дней) в следующем размере:

$3 \times 25 = 75 \% \text{ за } 25 \text{ дней};$

$234\,674,88 \times 75 / 100 = 176\,006,16 \text{ руб.}$

Согласно п. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги), что и прослеживается в данном случае.

**Таким образом за период нарушения установленных сроков уплаты неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 14.11.2015 по 09.12.2015 с ЖСК «Стройинвест» следует взыскать 176 006,16 руб. неустойки (пени).**

Заключая Договор с ЖСК «Стройинвест» я рассчитывал получить оговоренную в нем квартиру в установленные Договором сроки, однако этого не произошло по причине халатности директора ЖСК «Стройинвест» и его сотрудников. Нарушение моих гражданских прав, как потребителя, экономически слабой стороны Договора, причинило мне моральный вред, который заключался в том, что меня нагло обманули, получив оплату по Договору, фактически затянув строительство многоквартирного дома на целый год, что вынуждает меня арендовать жилье у третьих лиц, уплачивая суммы, которые я мог бы не уплачивать, будь у меня квартира.

В силу ст. 15 Закона РФ «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. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В соответствии с п. 1 ст. 1101 Гражданского кодекса РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. В силу п. 2 ст. 1101 Гражданского кодекса РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Согласно п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2013 года N 21 «О применении судами общей юрисдикции Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 года и Протоколов к ней» при определении размера денежной компенсации морального вреда суды могут принимать во внимание размер справедливой компенсации в части взыскания морального вреда, присуждаемой Европейским судом за аналогичное нарушение.

В связи с отсутствием в Российской Федерации единой методики определения размера компенсации морального вреда в каждом индивидуальном случае следует руководствоваться наиболее объективными и проработанными научными методиками.

В частности одной из наиболее проработанных методик является методика А.М. Эрделевского.<sup>1</sup> В приведенной таблице показаны определенные на основе предлагаемого метода размеры компенсации презюмируемого морального вреда для различных видов правонарушений. Поскольку отдельные виды правонарушений не влекут уголовную ответственность, размер компенсации презюмируемого морального вреда, причиненного ими, принимался в таблице равным размеру компенсации того же вреда для видов преступлений, вызывающих, предположительно, страдания сходной глубины:

Правонарушение	Размер компенсации
	МРОТ
1	2
Нарушение имущественных прав потребителей	15
То же, причинившее значительный ущерб	30

<sup>1</sup> Эрделевский А.М. Моральный вред и компенсация за страдания. Научно-практическое пособие. М.: Издательство Век, 1998; Эрделевский А.М. Компенсация морального вреда // СПС КонсультантПлюс. 2013.

В соответствии с методикой А.М. Эрделевского в моем случае размер компенсации морального вреда за нарушение имущественных прав потребителей не должен быть менее 15 МРОТ, а в случае причинения такими действиями значительного ущерба – 30 МРОТ.

В ст. 1 Федерального закона от 01.12.2014 N 408-ФЗ с 01.01.2015 минимальный размер оплаты труда (МРОТ) установлен в размере 5 965 руб.

Следовательно, минимальный размер компенсации морального вреда, причиненного мне равен 89 475 руб.

В случае снижения размера компенсации морального вреда ниже этой суммы, суд должен привести аргументацию такого снижения, т.к. право суда на произвольное снижение размера компенсации морального вреда законом не предусмотрено.

На основании изложенного,

**прошу**

– взыскать с ЖСК «Стройинвест» неустойку за нарушение предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 30.01.2015 по 09.12.2015 в размере **234 674,88 руб.**;

– взыскать с ЖСК «Стройинвест» неустойку за период нарушения установленных сроков уплаты неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 14.11.2015 по 09.12.2015 с ЖСК «Стройинвест» следует взыскать **176 006,16 руб.**;

– взыскать с ЖСК «Стройинвест» компенсацию морального вреда в размере **89 475 руб.**;

– взыскать с ЖСК «Стройинвест» штраф за уклонение от удовлетворения требований потребителя в добровольном порядке в размере 50% присужденной суммы.

**Приложения:**

- 1) копия доверенности представителя на \_\_\_\_ л.;
- 2) копия договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № [ ] от 26 апреля 2014 года на \_\_\_\_ л.;
- 3) копия банковского ордера № 15-1 от 26.04.2014 на \_\_\_\_ л.;
- 4) копия банковского ордера № 10-1 от 08.05.2014 на \_\_\_\_ л.;
- 5) копия уведомления от 14.01.2015 № [ ] на \_\_\_\_ л.;
- 6) копия претензии от 20.10.2015 в адрес ЖСК «Стройинвест» на \_\_\_\_ л.;
- 7) копия квитанции ФГУП «Почта России» об отправке претензии от 20.10.2015 на \_\_\_\_ л.;
- 8) копия вернувшегося конверта с претензией от 20.10.2015 на \_\_\_\_ л.;
- 9) распечатка сведений из ЕГРЮЛ на ЖСК «Стройинвест» от 08.12.2015 на \_\_\_\_ л.

Подпись \_\_\_\_\_

