Руководителю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(укажите полное наименование)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(укажите адрес продавца)  
от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
(Ваши Фамилия, Имя, Отчество)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(укажите Ваш контактный телефон, можно мобильный)

ПРЕТЕНЗИЯ

(на недостатки в квартире по договору долевого участия, заключенному после 01.04.2005 г.)

## Между мною и Вашей организацией был заключен договор от «\_\_\_»\_\_\_\_\_г. № \_\_ на участие в долевом строительстве дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(договором).

### Обязательства по договору были исполнены ненадлежащим образом, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(перечислить).

Согласно ст. 4 Закона РФ "О защите прав потребителей" и ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (далее – Закон), [Застройщик](#sub_2011) 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 процессе эксплуатации квартиры, в течение гарантийного срока[[1]](#footnote-2), проявились следующие недостатки:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Согласно п.2 ст.7 Закона, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

Так как целью заключения договора о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома являлось приобретение в строящемся доме конкретной квартиры для личных нужд заявителя, инвестирующего денежные средства на приобретение жилого помещения (квартиры), то заявитель является потребителем оказываемых строительной компанией услуг, так как фактически приобретал квартиру для личных нужд.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 1 постановления "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" от 29 сентября 1994 г., с последующими изменениями и дополнениями, разъяснил, что законодательство о защите прав потребителей регулирует отношения между гражданином, имеющим намерение заказать или приобрести либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, производящими товары для реализации потребителям, реализующими товары потребителям по договору купли-продажи, выполняющими работы или оказывающими услуги потребителям по возмездному договору, с другой стороны.

Поэтому на данные правоотношения распространяется Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и предусмотренные этим Законом правила подсудности.

На основании Закона РФ "О защите прав потребителей", требую:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В случае отклонения моей претензии буду вынужден(а) обратиться в суд за защитой своих потребительских прав, где кроме этого потребую полного возмещения причиненных мне убытков и компенсацию морального вреда (Основание: ст.ст.13-15 Закона РФ "О защите прав потребителей").

Кроме того, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя судом взыскивается штраф в размере пятидесяти процентов суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Предлагаю спор решить в досудебном порядке.

Ответ прошу сообщить в письменной форме не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Отметка о получении претензии исполнителем

\* Примечание. Рекомендуем предъявить Застройщику претензию в письменном виде в 2-х экземплярах. Один из которых попросите Застройщика завизировать и оставьте у себя. Если Застройщик отказывается принять Вашу претензию, рекомендуем направить ее ценным письмом с уведомлением и описью вложения.

1. Согласно п.5 ст. 7 Федерального закона 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" гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. [↑](#footnote-ref-2)