В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районный суд г. Новосибирска  
(адрес)

Истец: ФИО, адрес, телефон

Ответчик: ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ  
о расторжении договора участия в долевом строительстве,  
взыскании суммы по договору и неустойки**

Цена иска: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

от уплаты госпошлины истец освобожден на основании ч. 3 ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей»

« » \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года между истцом и ответчиком ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_» был заключен Договор участия долевом в строительстве многоквартирного дома, в соответствии с которым ответчик (Застройщик) обязался в срок до окончания \_\_ квартала 201\_\_ года организовать и осуществить строительство многоэтажного жилого дома с помещениями культурно-бытового и социального назначения по адресу: г. Новосибирск, \_\_\_\_\_\_ район, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (№\_\_ по генеральному плану) и в срок не позднее окончания I квартала 201\_\_\_ года передать истцу объект долевого строительства – \_\_\_\_\_ комнатную квартиру, строительный номер \_\_ на \_\_\_ этаже, блок-секция \_\_ в осях \_\_\_\_\_\_\_, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., с лоджией (балконом) площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. (копия договора прилагается к исковому заявлению). Истец обязался оплатить ответчику обусловленную Договором цену — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (с учетом стоимости квартиры и лоджии) в срок не позднее трех дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (п.п. 1.3. и 2.1. Договора). Договор, в соответствии с действующим законодательством, « » \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года зарегистрирован в Управлении Росреестра по НСО. Свои обязательства по внесению денежных средств истец, как Участник долевого строительства, исполнил своевременно и в полном объеме, передав ответчику в день заключения договора наличные денежные средства в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., в подтверждение чего к настоящему исковому заявлению прилагается квитанция об оплате.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 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 случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора или 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков (ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

В случае же 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 соответствии с ч. 2 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

К числу существенных относятся неустранимые недостатки, а также недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобные недостатки (п. 2 ст. 475 ГК РФ, преамбула Закона от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

По поступлении от застройщика (ответчик) по окончании строительства предложения принять объект долевого строительства, истец обнаружил следующие недостатки объекта: (привести выявленные при приемке объекта недостатки), о чем был составлен соответствующий акт.

Исходя из приведенных критериев отнесения недостатков, выявленные в объекте долевого строительства недостатки относятся к числу существенных, что обуславливает право истца отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ (в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, а если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (т.е., в размере 1/150 ставки рефинансирования от цены договора за каждый день просрочки).

На дату составления искового заявления ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации составляет \_\_\_ % годовых. Следовательно, на дату составления иска предусмотренная Законом неустойка, которую ответчик обязан выплатить истцу, составит \_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.:

(\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \* 0,\_\_\_ %) \* \_\_\_ день = \_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп., где:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. – цена Договора  
0,\_\_\_ % — размер неустойки за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (\_\_\_ % \* 1/150)  
\_\_\_\_ день – период просрочки Застройщиком (ответчиком) исполнения своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – истцу на дату подачи настоящего искового заявления в суд (с « » \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года по « » \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года включительно).

Обращения истца к ответчику с претензией о расторжении договора участия в долевом строительстве, возврате уплаченной по договору суммы и выплате неустойки остались без ответа.

Также, существенно нарушив свои обязательства по вышеуказанному договору долевого участия в строительстве (а именно значительно просрочив передачу объекта долевого строительства в собственность истца), ответчик причинил последнему моральный вред, который выразился в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Истец оценивает причиненный ему ответчиком моральный вред в 500 000 (пятьсот тысяч) рублей. На основании ст. 15 Закона от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», истец имеет право на компенсацию морального вреда.

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 3 ГПК РФ,

**П Р О Ш У:**

1. расторгнуть договор участия в долевом строительстве, заключенный « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года между ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_» и Ивановым Иваном Ивановичем;

2. взыскать с ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_» в пользу Иванова Ивана Ивановича:

в счет возврата уплаченных по договору денежных средств денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

в счет неустойки по ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

в счет компенсации морального вреда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей

всего: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей

Взыскать с ответчика ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в пользу истца (ФИО) понесенные по настоящему гражданскому делу судебные расходы по оплате услуг представителя на составление искового заявления в соответствии с представленными квитанциями.

**П Р И Л О Ж Е Н И Е (в копиях):**

1. исковое заявление для ответчика  
2. договор участия долевом в строительстве от (дата) между истцом и ответчиком ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  
3. квитанция от « » \_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года об оплате по договору участия в долевом строительстве  
4. копия паспорта истца  
5. выписка из ЕГРП в отношении истца  
6. выписка из ЕГРП в отношении супруги истца, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
7. свидетельство о браке истца  
8. квитанция об оплате услуг представителя

« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года

истец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_