

**ООО «РОГА, КОПЫТА и ОЧЕНЬ СТРАННЫЕ
ДЕЛА»**

ОГРН:

ИНН:

АДРЕС:

от Добросовестного Собственника Квартировщика

АДРЕС:

тел. +7-223-322-223-322

ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ

01.01.2021 между мной и Вами заключен Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями №1 от 01.01.2021, в результате исполнения которого Вы передали мне по Акту приему-передачи от 01.01.2022 жилую квартиру по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Колотушкина, д. 7, кв. 77, я же в свою очередь оплатил за нее установленную Договором сумму в размере 1 000 000 рублей.

В ходе эксплуатации квартиры мною обнаружены недостатки: продувание и промерзание оконных конструкций, внешних стен и углов (пример, описывайте имеющиеся у Вас недостатки).

01.05.2022 я обратился к Вам с заявлением об устранении недостатков, но мое заявление оставлено без внимания (либо проведенные работы/действия не привели к результату, недостаток проявляется в той же степени).

В связи с очевидным отсутствием с Вашей стороны какого-либо намерения устранить перечисленные мною недостатки, я был вынужден обратиться в независимое экспертное учреждение с целью оценки недостатков, причин их образования и стоимости их устранения.

Согласно выводам Заключения специалиста №№: (текст из выводов заключения, недостатки, стоимость устранения недостатков 800 000 рублей).

Согласно ч. 1 ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (Далее – Закона о защите прав потребителей) Потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара. Требование об устранении недостатка было мною заявлено, как уже отмечалось, 01.05.2022.

Считаю, что Вами допущено грубое нарушение моих прав, выразившееся в следующем:

Согласно ч. 1 ст. 20 Закона о защите прав потребителей, если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

Требование об устранении недостатков предъявлено Вам 01.05.2022, и в соответствии с законом оно должно было быть удовлетворено не позднее 16.06.2022 (то есть не более чем через 45 суток).

В соответствии с ч. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей, за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков продавец (изготовитель), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Согласно п. №. Договора, стоимость объекта долевого строительства (квартиры) составила 1 000 000 рублей, именно такой, согласно договору, является цена товара, который я приобрел.

Следовательно, неустойка (пеня) за невыполнение моего законного требования об устранении недостатков в соответствии с ч. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей, составляет 10 000 рублей в сутки из расчета: $\langle 1\,000\,000/100=10\,000 \rangle$.

Период просрочки выполнения моего законного требования составил на данный момент с 16.06.2022 по 16.12.2022 (дата предъявления потребителем нового требования) – 185 дней, таким образом, помимо выполнения моих законных требований о соразмерном уменьшении покупной цены товара (соответствующем сумме причиненных мне убытков) я вправе требовать от Вас в соответствии с положениями Закона о защите прав потребителей выплатить мне неустойку (пеню) в размере: $185 \cdot 10\,000$ итого 1 850 000 рублей.

Полагаю разумным и справедливым на стадии досудебного обращения с настоящей претензией снизить неустойку, рассчитанную на основании положений закона, до стоимости устранения недостатков, то есть до 800 000 рублей.

В связи с Вашим фактическим бездействием, я был вынужден самостоятельно и за свой счет обратиться в экспертное учреждение для проведения строительно-технического обследования квартиры, а также в строительную организацию, для составления сметы, то есть для установления денежной суммы, которая потребуется мне для устранения всех выявленных недостатков, в связи с чем понес убытки в размере стоимости данного исследования - 50 000 рублей.

В соответствии с положениями ч. 2 ст. 15 ГК РФ, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. В связи с изложенным вышеуказанную сумму я считаю своими убытками в связи с тем, что расходы именно в таком размере ей придется понести для восстановления своего нарушенного права – в связи с необходимостью устранения недостатков проданного Ответчиком товара своими силами и за свой счет.

На основании ч. 1 ст. 18 Закона о защите прав потребителей, потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Согласно положениям ч. 2 ст. 23 Закона о защите прав потребителей, в случае невыполнения требований потребителя в сроки, предусмотренные статьями 20 - 22

настоящего Закона, потребитель вправе по своему выбору предъявить иные требования, установленные статьей 18 настоящего Закона.

На основании ч. 1 ст. 18 Закона о защите прав потребителей, потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, вправе потребовать соразмерного уменьшения покупной цены.

Согласно ч. 2 ст. 7 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", в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи 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: соразмерного уменьшения цены договора.

Из разъяснений, содержащихся в п. 32 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" следует, что Суду необходимо иметь в виду, что право выбора вида требований, которые в соответствии со статьей 503 ГК РФ и пунктом 1 статьи 18 Закона о защите прав потребителей могут быть предъявлены к продавцу при продаже товара ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены продавцом, принадлежит потребителю.

Таким образом, полагаю, что стоимость квартиры с учетом обнаруженных в ней недостатков должна быть уменьшена на сумму, соразмерную стоимости устранения указанных недостатков и приведения квартиры в состояние, соответствующее договору, то есть на 800 000 рублей 00 копеек.

В соответствии с положениями ст. 22 Закона о защите прав потребителей, требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь ст. 18, 19, 20, 22, 23 Закона о защите прав потребителей требую:

-выплатить неустойку в соответствии с положениями ст. 23 за нарушение сроков, указанных в ч. 1 ст. 20, в размере 800 000 рублей.

- в соответствии с положениями ч. 1 ст. 18 Закона и ч. 2 ст. 15 ГК РФ, возместить мне убытки в размере 50 000 рублей, связанные с необходимостью строительно-технического обследования квартиры.

- в соответствии с положениям ч 1 ст. 18 Закона о защите прав потребителей и п. 2 ч. 2 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ, выплатить мне 800 000 рублей в счет соразмерного уменьшения цены договора, так как указанная сумма потребуется для устранения допущенных Вами при строительстве недостатков, и причиненных в связи с их наличием убытков.

Итого в размере 1 650 000 рублей .

Денежные средства прошу выплатить путем перечисления на расчетный счет согласно реквизитам:

Напоминаю Вам, что на выполнение данного требования законом предусмотрено 10 суток, а в случае нарушения указанного срока предусмотрена ответственность в виде неустойки (ст.ст. 22-23 Закона о защите прав потребителей).

В случае невыполнения моих требований я буду вынужден на основании ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей» обратиться в суд с исковым заявлением. В суде я буду требовать в принудительном порядке обязать Вас выплатить в полном объеме неустойку за невыполнение моих требований в срок (в связи с предъявлением мною нового требования новый срок течения неустойки начнется по истечении 10 суток со дня получения Вами претензии в случае отказа в выполнении моих требований или задержки их выполнения), а также в соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» компенсировать моральный вред, причиненный мне Вашими действиями. Также я буду требовать возмещения всех причиненных мне убытков и понесенных мною расходов (оплата судебных расходов, услуг юриста, представителя и другие расходы). Также напоминаю Вам, что согласно ч.6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Предлагаю решить мой вопрос в досудебном порядке и в кратчайшие сроки, так как из-за допущенных Вами при строительстве недостатков я не могу проживать в квартире.

Ответ прошу сообщить письменно в установленный законом срок на указанный почтовый адрес.

Приложение:

1. Копия Договора ДДУ на ____ л.
2. Копия выписки с ЕГРН на ____ л.
3. Копия акта осмотра квартиры на ____ л.
4. Копия заключения на ____ л.
5. Копия заявления об устранении недостатков на ____ л.
6. Документы, подтверждающие расходы, понесенные в связи с проведением исследования (договор, квитанция, чек и пр.) на ____ л.

16.12.2022 г.

Добропорядочный С.К.