

Кому: _____

(наименование застройщика, ИНН, адрес по ЕГРЮЛ)

От: _____

(Ф. И. О. участника долевого строительства)

Адрес: _____

Телефон: _____ E-mail: _____

Договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20___ г.

Объект: _____

(номер квартиры и адрес дома)

ПРЕТЕНЗИЯ

об устранении недостатков объекта долевого строительства

Между мной и _____ (далее — Застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20___ г. (далее — Договор). Объект долевого строительства — квартира № _____ общей площадью _____ кв. м по адресу: _____.

Объект передан мне по передаточному акту от «___» _____ 20___ г. Цена Договора составляет _____ (_____) руб. ____ коп.

Гарантийный срок (сохранить нужный вариант, лишнее удалить):

ВАРИАНТ А (объект долевого строительства). Пунктом _____ Договора установлен гарантийный срок _____ лет, исчисляемый со дня передачи объекта, то есть до «___» _____ 20___ г. По ч. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ такой срок не может быть менее трёх лет.

ВАРИАНТ Б (технологическое и инженерное оборудование). Пунктом _____ Договора установлен гарантийный срок _____ лет, исчисляемый со дня подписания первого передаточного акта по дому от «___» _____ 20___ г., то есть до «___» _____ 20___ г. По ч. 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ такой срок не может быть менее трёх лет.

ВАРИАНТ В (результат отделочных работ и элементы отделки). Пунктом _____ Договора установлен гарантийный срок _____ год (года, лет), исчисляемый со дня передачи объекта, то есть до «___» _____ 20___ г. По ч. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ такой срок не может быть менее одного года.

В течение гарантийного срока в объекте выявлены следующие недостатки (дефекты):

1. _____ (помещение, характер дефекта, измеримые параметры: площадь, длина, раскрытие, температура, влажность).

2. _____

3. _____

Недостатки зафиксированы _____ № _____ от «____» _____ 20____ г. (акт осмотра, заключение специалиста, фотоматериалы с датой съёмки). Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, составляет _____ (_____) руб. ____ коп.

Указанные недостатки возникли до передачи объекта и не связаны с нормальным износом, нарушением правил эксплуатации или ремонтом, выполненным мной либо привлечёнными мной лицами. В силу ч. 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ обязанность доказать обратное лежит на Застройщике.

Требование (сохранить один вариант, лишнее удалить — они взаимоисключающие):

ВАРИАНТ 1. Безвозмездно устранить указанные недостатки в срок до «____» _____ 20____ г. включительно (п. 1 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

ВАРИАНТ 2. Соразмерно уменьшить цену Договора на _____ (_____) руб. ____ коп. и возратить указанную сумму (п. 2 ч. 2 ст. 7 того же Федерального закона).

ВАРИАНТ 3. Возместить мои расходы на устранение недостатков в размере _____ (_____) руб. ____ коп. согласно прилагаемому договору, смете, актам и платёжным документам (п. 3 ч. 2 ст. 7 того же Федерального закона).

Дополнительно требую письменно согласовать срок устранения недостатков либо предложить иной срок с обоснованием в течение _____ календарных дней со дня получения настоящей претензии. Срок устранения определяется соглашением сторон (ч. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ); фиксированного срока закон не устанавливает, и от согласованной даты исчисляется неустойка.

При нарушении согласованного срока, а также сроков исполнения требований о соразмерном уменьшении цены Договора и о возмещении расходов на устранение недостатков Застройщик уплачивает за каждый день просрочки неустойку в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Банка России, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков, а гражданину, приобретающему жильё для личных нужд, — в двойном размере, но не более стоимости таких расходов (ч. 8 ст. 7 того же Федерального закона). Актуальное значение ставки — на официальном сайте Банка России.

Блок для дефектов отделки, оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования (удалить, если требование к ним не относится): общая сумма, подлежащая взысканию с Застройщика по таким требованиям, ограничена тремя процентами цены Договора, если больший размер не предусмотрен самим Договором (ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Три процента цены Договора составляют _____ руб.

В случае отказа удовлетворить настоящие требования во внесудебном порядке либо их неудовлетворения в указанный срок я обращаюсь в суд с иском о защите своих прав. При удовлетворении иска судом с Застройщика дополнительно взыскивается штраф в размере пяти процентов от присуждённой суммы (ч. 3 ст. 10 того же Федерального закона), а также компенсация морального вреда (ч. 2 ст. 10).

Приложения (копии):

1. Копия договора участия в долевом строительстве с приложениями — на _____ л.

2. Копия передаточного акта (иного документа о передаче объекта) — на _____ л.
3. Заключение специалиста (акт осмотра) с расчётом стоимости устранения — на _____ л.
4. Фотоматериалы с датой съёмки — на _____ л.
5. Выписка из ЕГРН о зарегистрированном праве собственности — на _____ л.
6. Копия доверенности представителя (если подписывает представитель) — на _____ л.

« ____ » _____ 20 ____ г. _____ / _____ /
(подпись) (расшифровка)

Способ направления: ценным письмом с описью вложения ф. 107 и уведомлением о вручении ф. 119 по адресу застройщика из ЕГРЮЛ либо вручение в офисе под отметку на втором экземпляре. Квитанция, опись и уведомление сохраняются как доказательство направления претензии.