

Кому: [ООО «Специализированный застройщик ...»]

ИНН / ОГРН: [из договора]

Адрес: [юридический адрес застройщика]

От: [ФИО участника долевого строительства]

Адрес: [адрес для ответа]

Телефон: [номер], e-mail: [почта]

ПРЕТЕНЗИЯ

о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства

Между мной и [застройщик] заключён договор участия в долевом строительстве № [] от [дата] (далее — ДДУ), зарегистрированный [дата]. Предмет договора — квартира № [] в доме по адресу: [адрес строительства]. Цена договора — [сумма] руб. — оплачена мной полностью [дата / документ].

По условиям ДДУ (п. []) застройщик обязан был передать мне квартиру не позднее [дата]. Фактически квартира [передана по передаточному акту [дата] / до настоящего времени не передана]. Дополнительных соглашений о переносе срока я не подписывал(а).

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик, нарушивший срок передачи объекта, уплачивает участнику — гражданину неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования (ключевой ставки) Банка России от цены договора за каждый день просрочки.

Размер неустойки за период с [дата] по [дата] ([] дней) составляет [сумма] руб. Расчёт: [цена договора] × [ставка] % × 1/150 × [дней]. [Периоды, в которые неустойка по постановлениям Правительства РФ не начисляется, из расчёта исключены.]

На основании изложенного **ТРЕБУЮ:**

1. В течение 10 дней с момента получения претензии выплатить мне неустойку в размере [сумма] руб. по реквизитам: [получатель, банк, БИК, счёт].
2. [Если квартира ещё не передана:] Сообщить мне письменно новый срок передачи квартиры.

В случае отказа я буду вынужден(а) обратиться в суд с иском о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, предусмотренного законом, и судебных расходов.

Приложения:

1. Копия ДДУ.
2. Копия документов об оплате цены договора.
3. [Копия передаточного акта — если квартира передана.]
4. Расчёт неустойки.

«___» _____ 20__ г. Подпись _____ / [ФИО полностью] /

Перед печатью удалите этот блок и все подсказки в квадратных скобках.

Отправьте претензию заказным письмом с описью вложения на юридический адрес застройщика или вручите в офисе под отметку на вашем экземпляре.

Расчёт — самое сложное: учитываются дни просрочки, ставка Банка России, которую применяет закон, и периоды моратория Правительства РФ (неустойка не начислялась, в частности, с марта 2024 года по 31 декабря 2025 года). С 1 января 2026 года неустойка снова начисляется, но по требованиям, предъявленным в 2026 году, застройщикам дана отсрочка исполнения до 31 декабря 2026 года (постановление Правительства РФ № 2227). Претензию всё равно стоит направить — она фиксирует требование.

Суд может снизить неустойку по ст. 333 ГК РФ, если сочтёт её несоразмерной.

Посчитаем неустойку и подготовим претензию или иск к застройщику: +7 995 075-36-00.