(Наименование застройщика)

адрес:

от ФИО,

адрес:

конт. телефон:

**ПРЕТЕНЗИЯ**

(Число) я с Вашей фирмой заключила договор № \_\_\_ участия в долевом строительстве квартиры по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. За квартиру в соответствии с договором я внесла в общей сложности \_\_\_\_\_ руб.

Договором установлен гарантийный срок на жилой дом - \_\_\_\_\_ лет.

После передачи мне квартиры я обнаружила следующие недостатки: (описать).

На основании ст. 309 Гражданского кодекса РФ обязательства, взятые на себя сторонами по договору, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона РФ «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу), качество которого соответствует договору.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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 об участии в долевом строительстве) 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 и (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.

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.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Аналогичные нормы изложены и в ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Согласно ст. 30 Закона РФ «О защите прав потребителей» недостатки работы (услуги) должны быть устранены в разумный срок, установленный потребителем. Назначенный потребителем срок устранения недостатков товара указывается в договоре или в ином подписываемом сторонами документе либо в заявлении, направленном потребителем исполнителю.

За нарушение срока устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с п. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей». А именно: за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

Также, согласно ст. 30 Закона РФ «О защите прав потребителей», в случае нарушения указанных сроков потребитель вправе предъявить исполнителю иные требования, предусмотренные ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Таким образом Ваша фирма вопреки требованиям законодательства не выполнила условия заключенного договора в отношении качества жилого помещения.

**На основании ст.ст. 29, 30 Закона РФ «О защите прав потребителей» и ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве я требую безвозмездного устранения недостатка в течение 10 дней.**

Если для выполнения моего требования необходима проверка или экспертиза, прошу провести ее за Ваш счет, поскольку на основании п. 4 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей» в отношении работы (услуги), на которую установлен гарантийный срок, исполнитель отвечает за ее недостатки, если не докажет, что они возникли после принятия работы (услуги) потребителем вследствие нарушения им правил использования результата работы (услуги), действий третьих лиц или непреодолимой силы.

Если Вы откажете в выполнении моего законного требования, я оставляю за собой право обратиться в суд с исковым заявлением о принудительном выполнении моего требования, взыскании с Вас неустойки за просрочку выполнения моего требования в размере 3% цены выполненной работы (оказанной услуги), а также о возмещении причиненного мне Вами морального вреда.

О принятом Вами решении прошу сообщить мне письменно в течение \_\_\_\_\_\_ дней.

Дата Подпись