В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районный суд г. \_\_\_\_\_\_\_\_
 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ответчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 Представительство в Москве: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 третье лицо: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Цена иска: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

 Госпошлина: на основании п. 1 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ
 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

 ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
О расторжении предварительного договора и взыскании денежных средств

Между мной – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемой Покупатель, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое Продавец, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года заключен Предварительный Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о продаже недвижимости в курортном комплексе «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».
Договор заключен в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
Официальным представителем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается письмом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, а также письмом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
Согласно п. 1 Продавец обязуется продать Покупателю недвижимость, находящуюся в массивном доме, который строится согласно одобренному архитектурному плану на земельном участке № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ муниципалитет, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, \_\_\_\_\_\_\_\_, а именно:
Апартамент \_\_\_, расположенный в секции \_\_\_ на первом этаже, состоящий из гостиной, кухонного бокса, WC/ванной, коридора, балкона, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, застроенная площадь \_\_\_\_\_ кв.м вместе с \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, эквивалент \_\_\_\_% идеальных частей от общих частей дома, и корреспондирующими идеальными частями от права на строительство, граничащий: на западе - коридор, на севере – ап. \_\_\_, на востоке – внутренний двор, на юге – ап. \_\_\_.
На основании п.4 Договора стоимость описанного в п.1 апартамента составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро и оплачивается следующим образом:
а) стоимость апартамента в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро оплачивается следующим образом:
- резервационная такса в сумме \_\_\_\_\_ евро не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.
- стоимость апартамента за вычетом резервационной таксы в сумме, составляющей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро – не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.
б) Покупатель обязуется заплатить остальную сумму – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро равными частями по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро каждые три месяца в течении трех лет в сроки, согласно Приложению 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
Срок оплаты первого взноса, согласно п. 4б) начинается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. и производится согласно Приложению 1.
Согласно Приложению № 1 к указанному Договору Покупатель обязан каждые 3 месяца начиная с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. вносить денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро.
В счет исполнения принятых на себя обязательств мной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года были внесены денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро, что по курсу ЦБ РФ на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек. Денежные средства вносились в ООО Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждает справка реестр \_\_ № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.
Несмотря на мои требования предоставить квитанцию, какого-либо подтверждения внесения денежных средств именно в счет приобретения недвижимости мне не предоставили.
В установленные Приложением № \_\_ сроки я внесла денежные средства в качестве двух взносов в счет оплаты недвижимости по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ евро каждый.
С целью изучения приобретаемого имущества мной была приобретена путевка на 1 чел. в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, за которую была уплачена денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, что подтверждается накладной № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.
По приезду в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ я ознакомилась с приобретаемым объектом недвижимости и обнаружила, что дом находится на болотистом месте, а параметры объекта абсолютно не соответствуют параметрам, заявленным Продавцом.
Кроме этого, дом, в котором находятся приобретаемые апартаменты не является собственностью застройщика.
По приезду в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ я незамедлительно уведомила ответчика, что апартаменты меня не устраивают и я согласна на их продажу.
На основании Договора № \_\_\_\_ о вторичной продаже недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года спорные апартаменты, а именно двуспальная квартира\_\_\_\_\_\_\_\_были проданы.
Я обратилась к ответчику с требованием расторжения предварительного Договора и возврата внесенных денежных средств.
Однако мирным способом ответчик отказался возмещать понесенные затраты.
Письмом, полученным мной \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, ответчик уведомил меня о разрыве Предварительного Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.
При этом возвратить внесенные денежные средства в счет приобретения объекта недвижимости отказался.
С целью решения сложившейся ситуации я неоднократно была вынуждена приезжать в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и вести переговоры с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ представительством ответчика, однако переговоры результата не принесли.
В соответствии с ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:
1) при существенном нарушении договора другой стороной;
2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.
Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.
На основании ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.
Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.
Мной неоднократно, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года направлялись претензии как в \_\_\_\_\_\_\_, так и в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ представительство, однако какого-либо результата мои обращения также не принесли.
Я была вынуждена обратиться в ОБЭП УВД по г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и на основании письма от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года мое обращение направлено по подведомственности в ГУВД по г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, где в настоящее время в отношении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ проводится проверка.
На основании ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.
Согласно ст. 457 ГКРФ в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору:
отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;
потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.
В связи с тем, что мной обнаружены неустранимые недостатки приобретаемого объекта недвижимости, а передача товара ненадлежащего качества является существенным нарушением заключенного Договора, так как повлечет для меня - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, такой ущерб, в результате которого я в значительной степени лишилась бы того, на что была в праве рассчитывать при заключении договора, имеются законные основания для удовлетворении моих исковых требований о взыскании денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_ евро, что по курсу ЦБ РФ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
Более того, в связи с тем, что ответчик незаконно удерживает принадлежащие мне денежные средства, имеются основания для удержания процентов за пользование чужими денежными средствами.
На основании ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.
Проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.
В соответствии с п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №13 от 4 декабря 2000 года, при расчете подлежащих уплате годовых процентов по ставке рефинансирования Центрального банка РФ число дней в году (месяце) принимается равным соответственно 360 и 30 дням, если иное не установлено соглашением сторон, обязательными для сторон правилами, а также обычаями делового оборота.
Исходя из произведенного расчета, с ответчика подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
Порядок расчета следующий:
\_\_\_\_\_\_\_ – сумма денежных средств
\_\_\_\_\_\_\_\_\_% - ставка рефинансирования
\_\_\_ – количество дней в году
\_\_\_ – количество дней просрочки
Итого: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
Кроме этого, поскольку, в результате виновных действий ответчика мне причинен физический и моральный вред, я намерена воспользоваться своим правом о заявлении требований, касающихся компенсации морального вреда, в соответствии с действующим гражданским законодательством.
Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.
При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.
В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 от 20 декабря 1994 года (с последующими изменениями и дополнениями) «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда», под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями (бездействием), посягающими на принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона нематериальные блага (жизнь, здоровье, достоинство личности, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна и т. п.).
На протяжении длительного времени я испытываю нравственные страдания, кроме этого у меня начались проблемы со здоровьем, я вынуждена постоянно приезжать в \_\_\_\_\_\_\_\_, что в моем возрасте не является безопасным.
Обязанность по компенсации морального вреда должна быть возложена на ответчика, как непосредственного причинителя вреда.
Согласно ст. 1101 ГК РФ, компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.
Таким образом, поскольку в результате противоправных действий ответчика мне были причинены физические и нравственные страдания, я имею право на компенсацию морального вреда, размер которого, с учетом фактических обстоятельств дела, а также разумности и справедливости, я оцениваю \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 151, 395, 450, 457, 557, ГК РФ -
ПРОШУ СУД:

1. Расторгнуть Предварительный Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о продаже недвижимости в курортном комплексе «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.
2. Взыскать с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ денежные средства, внесенные в счет приобретения объекта недвижимости в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, денежные средства в счет оплаты морального вреда в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере \_\_\_\_\_\_ рублей, а всего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Приложения:
1. Копии искового заявления;
2. Копия квитанции об оплате госпошлины;
3. Копия Предварительного Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года
4. Копии претензий от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года
5. Копия Договора № \_\_\_\_ о вторичной продаже имущества
6. Уведомление о разрыве предварительного договора от \_\_\_\_\_\_\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » года