Куда\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(***до введения процедуры банкротства указывать суд общей юрисдикции, после -арбитражный суд****)*

Истец: ***указать данные***

Адрес: ***указать данные***

Ответчик: ***(наименование, ИНН/КПП, ОГРН)***

Адрес: ***указать данные***

(Третьи лица: (***наименование ИНН/КПП, ОГРН)***

Адрес: ***указать данные)***

Цена иска: ***указать цену иска (указать, если требуется)***

Госпошлина: ***освобожден в силу пп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ***

***или указать размер госпошлины***

*(Если исковое заявление подается в арбитражный суд в дело о банкротстве, то указывается № дела и ФИО судьи)*

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

\_\_\_\_ 20\_\_ года между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Истец») и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Застройщик») был заключен Договор №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве (далее – «Договор»). Согласно пп. \_\_ застройщик обязался передать жилое помещение… *(вписать как в ДДУ).*

Согласно п. \_\_ Договора срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства не позднее \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года. В соответствии с п.\_.\_. Договора, цена договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Согласно п. \_ Договора передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Истцом осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи. Истец исполнил свои обязательства перед Застройщиком по оплате Договора в соответствии с п. \_ Договора в полном объеме, что подтверждается документами: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Однако, Застройщик своих обязательств перед Истцом надлежащим образом не исполнил – квартира до настоящего времени не передана Истцу.

\_\_\_\_\_20\_\_ Застройщик был признан банкротом в соответствии Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) (далее – «Закон о банкротстве»), в отношении него было открыто конкурсное производство, был применен 7 параграф Закона о банкротстве, конкурсным управляющим утвержден \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Согласно п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным настоящим пунктом, прекращается.

Согласно п. 3 ст. 201.4 Закона о банкротстве, денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ я обратился (лась) к конкурсному управляющему для включения моего требования в реестр требований кредиторов Должника. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ по делу № А56-\_\_\_\_\_\_\_\_ требование в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. было включено в реестр требований кредиторов Должника.

В 20\_\_ году в процедуре банкротства было создано ЖСК «\_\_\_\_\_\_\_» (далее – «Ответчик»), так как я состоял (ла) в реестре требований кредиторов Должника с денежным требованием, а не с требованием о передаче жилого помещения, о вступлении в члены ЖСК мне было отказано.

Согласно Постановлению Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 13239/12 от 23.04.2013 (далее – «Постановление ВАС РФ № 13239/12 от 23.04.2013»), процедура банкротства застройщика в соответствии с нормами параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве призвана обеспечить соразмерное пропорциональное удовлетворение требований всех участников строительства (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве), имеющих к должнику (застройщику) как требования о передаче жилого помещения, так и денежные требования, квалифицируемые в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве. В этой связи включение при банкротстве застройщика требований участников строительства как в реестр требований кредиторов (в котором учитываются денежные требования), так и в реестр требований о передаче жилых помещений преследует один и тот же материально-правовой интерес участников строительства – получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований, в том числе посредством передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений (статьи 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве). Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение этой цели, а не на воспрепятствование ей.

Так, если бы включение требования в реестр денежных требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений являлись разными способами защиты права, то и в таком случае суд, установив при рассмотрении заявления участника строительства о включении его требования в реестр требований о передаче жилых помещений, что у участника строительства нет требования о передаче жилого помещения, но есть денежное требование, возникшее по причине незаключенности или недействительности договора (абзацы четвертый и пятый подпункта 4 6 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве), должен был бы рассмотреть это заявление как заявление о включении требования в реестр денежных требований. Однако по смыслу параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве включение требований кредиторов в реестр требований о передаче жилых помещений не является иным способом защиты прав таких кредиторов, отличным от включения в реестр денежных требований. По существу, реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов. Об этом, в частности, свидетельствуют как необходимость учета данных и других неденежных требований в деле о банкротстве в денежном выражении, так и порядок такого учета (подпункты 1 и 2 пункта 1 статьи 201.7, пункт 3 статьи 201.12 Закона о банкротстве, пункт 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»). В связи с этим право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства. Поэтому суд, исходя из волеизъявления участников строительства, может включить в реестр требований о передаче жилых помещений участников строительства, имеющих денежное требование к должнику, согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, либо включить в реестр денежных требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения.

Исходя из данного Постановления № 13239/12 от 23.04.2013, считаю себя вправе изменить свое требование в ходе процедуры банкротства Должника.

*(Далее описать ситуацию, если был получен отказ в изменении Вашего требования).*

\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградкой области от \_\_\_\_ 20\_\_ по делу № А56-\_\_\_\_\_\_\_ процедура банкротства в отношении Должника была завершена/прекращена *(указать основания).*

В настоящий момент ЖСК «\_\_\_\_\_\_» исполнило свои обязательства в части передачи помещений объекта незавершенного строительства членам ЖСК, в связи с окончанием строительства жилого комплекса «\_\_\_\_\_\_\_\_\_» *(можно приложить к документам настоящего искового заявления разрешение на ввод объекта в эксплуатацию),* и находится в процедуре ликвидации. По заявлению Ответчика все квартиры переданы пайщикам включённым в члены ЖСК, часть оставшихся квартир – распродана.

*(Далее указать, что произошло с Вашим жилым помещением, что по этому поводу говорит ЖСК).*

Мной неоднократно направлялись письма, совершались звонки в ЖСК «\_\_\_\_\_\_» с целью принятия меня в члены жилищно-строительного кооператива и передачи мне квартиры, либо выплаты компенсации в размере, оплаченной мной сумму по Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве. *(можно указать даты писем, претензий, звонков, прикрепить их копии в приложениях к данному иску).*

\_\_\_\_\_20\_\_ г. Истец направил в адрес Ответчика претензию с требованием передать квартиру по Договору № участия в долевом строительстве, либо выплатить компенсацию в размере уплаченной суммы по данному Договору, однако до настоящего времени ответа на претензию не поступило *(или указать своё, возможно отказ).*

В соответствии со ст. 309 ГК РФ Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с [обычаями](consultantplus://offline/ref=BD7DB1B64B883545F952C67B4907AA18889675EA6941070E4F986B0F5B2413BCD565B9C13348BBD5aEHDN) или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Согласно ч. 9 ст. 4 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином — участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1 (далее – «Закон РФ № 2300-1») моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда.

**Таким образом, Ответчиком подлежит передаче Истцу жилое помещение *(указать как в Договоре ДДУ)* по Договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, либо компенсация в размере суммы, уплаченной по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве, а также компенсация морального вреда, которую я оцениваю в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.**

На основании изложенного, а также руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», Гражданским процессуальным кодексом РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве),

**ПРОШУ:**

1. Взыскать с Ответчика в пользу Истца компенсацию в размере суммы, уплаченной по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве, а именно\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, либо передать участнику долевого строительства жилое помещение согласно Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве *(указать как в ДДУ).*
2. Взыскать с Ответчика в пользу Истца компенсацию морального вреда в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
3. Взыскать с Ответчика расходы по оплате услуг представителя, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Если имеются).*
4. Обязательства по оплате госпошлины в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей возложить на Ответчика.

*Приложение:*

1. *Копии документов, удостоверяющие личность Истца.*
2. *Копия Претензии с документами, подтверждающими её направление и получение Ответчиком (квитанция, опись).*
3. *Копия Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.*
4. *Копии документов, подтверждающие оплату по Договору долевого участия.*
5. *Копия квитанции об отправке настоящего искового заявления Ответчику и Сторонам по делу.*
6. *Иные документы, если требуются.*

Истец\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Или *(подпись)*

Представитель Истца по Доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

*\*Образец искового заявления носит ознакомительный характер, Вы можете дополнять/изменять заявление по своему усмотрению.*