В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суд

Истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

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

телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Исковое заявление**

**о взыскании обеспечительного платежа с агентства недвижимости**

\_\_\_\_\_\_\_ года между истцом и агентством недвижимости \_\_\_\_ (далее по тексту - ответчик) было заключено соглашение о внесении обеспечительного платежа №\_\_\_ от \_\_\_, по условиям которого покупатель (истец) обязуется осуществить действия направленные на покупку квартиры. В качестве обеспечения обязательств, принятых по соглашению, покупатель вносит агенту (ответчику) обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_ рублей. Копия указанного соглашения является приложением № 1 к настоящему исковому заявлению.

Обеспечительный платеж был полностью внесен истцом в кассу ответчика \_\_\_\_ года, что подтверждается \_\_\_\_\_, копия которого является приложением № 2 к настоящему исковому заявлению

Основной договор купли-продажи квартиры должен был быть подписан сторонами сделки в срок не позднее \_\_\_\_\_ года, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_. Однако, основной договор купли-продажи недвижимости не был подписан истцом по вине ответчика, поскольку ответчиком не были собраны все правоустанавливающие документы на квартиру. Также ответчик не предоставил истцу документ подтверждающий основания возникновения права собственности у собственника квартиры на ½ долю жилого помещения и не предоставил завещание на имя собственника квартиры. В отсутствие вышеуказанных документов регистрация права собственности не могла быть осуществлена. Кроме этого, так как истец приобретал квартиру с помощью ипотечного кредита, банк не может рассматривать возможность предоставления такого кредита истцу без указанных документов.

В соответствии с п.\_\_\_ соглашения о внесении обеспечительного платежа в случае невозможности ответчиком выполнить свои обязательства, по независящим от истца причинам, внесенный истцом обеспечительный платеж подлежит возврату в полном объеме в течение 3 (трех) банковских дней с момента предъявления истцом соответствующего требования.

\_\_\_\_\_ года истец обратился к ответчику с заявлением о возврате внесенного им обеспечительного платежа (приложение № 3). Указанное заявление осталось без внимания со стороны ответчика, денежные средства истцу до настоящего времени не возвращены.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 381.1 ГК РФ денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 1062 настоящего Кодекса, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем.

При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства.

В случае ненаступления в предусмотренный договором срок обстоятельств, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Принимая во внимание, что в нарушении указанных норм права и условий соглашения, ответчиком денежные средства не возвращены истцу, последний вынужден обратиться в суд за защитой своих прав и законных интересов.

В соответствии со ст.31 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования. За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона. В соответствии с п. 5 ст.28 в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы.

Таким образом, с ответчика подлежит взысканию сумма обеспечительного платежа в размере\_\_\_ рублей и неустойка в размере \_\_\_\_ рублей (см. приложение № 4 «Расчет суммы исковых требований»).

Отказ ответчика возвратить истцу денежные средства вызвал у последнего физические и нравственные переживания, выразившиеся в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Таким образом, виновными незаконными действиями ответчика истцу причинен моральный вред, размер которого оценивается истцом на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Согласно ч. 6 ст. 13 Закона "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Кроме того, при подготовке к судебному разбирательству Истец вынужден был понести судебные расходы, состоящие из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на общую сумму\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. ст.309,310,381.1. ГК РФ, ст.ст.13,15,28 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», ч. 1 ст. 98, ст. ст. 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**ПРОШУ СУД:**

1. Взыскать с ответчика в пользу истца денежные средства, внесенные истцом в кассу ответчика в качестве обеспечительного платежа в размере\_\_\_\_\_ рублей.
2. Обязать ответчика выплатить истцу денежные средства в качестве в размере \_\_\_\_\_\_ рублей.
3. Обязать Ответчика выплатить Истцу денежную компенсацию в счет возмещения морального вреда в размере \_\_\_\_\_\_ рублей.
4. Обязать Ответчика выплатить Истцу штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.
5. Обязать ответчика возместить Истцу сумму понесенных истцом судебных расходов, состоящих из издержек, связанных с рассмотрением дела, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Приложение:

1. Соглашение об обеспечительном платеже;
2. Документ, подтверждающий внесение обеспечительного платежа;
3. Заявление о возврате обеспечительного платежа
4. Расчет суммы исковых требований.
5. Уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление ответчику копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у него отсутствуют.
6. Документы, подтверждающие размер понесенных истцом судебных расходов.
7. Иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования.

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Истец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)