

ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ · ПРИМЕР РАСЧЁТА

Досудебная претензия по ДДУ с расчётом неустойки

ДДУ № Д-17/2025, квартира 62,4 м² (условно) · неустойка за нарушение срока передачи, расчёт и требования

Договор	ДДУ № Д-17/2025 от 14.02.2025, прошёл государственную регистрацию
Объект	Квартира № 118, проектная площадь 62,4 м², корпус 3, 7-й этаж (условно)
Цена договора	9 480 000,00 руб., оплачена в полном объёме
Срок передачи по договору	не позднее 30.06.2025 (п. 4.1 договора)
Фактическая передача	12.11.2025, акт приёма-передачи подписан с замечаниями
Период просрочки	01.07.2025 — 12.11.2025, 135 календарных дней
Неустойка по расчёту	682 560,00 руб. (1/150 ключевой ставки за каждый день)
Заявитель	Участник долевого строительства (физическое лицо)
Приложения к претензии	расчёт неустойки на 2 л., копия ДДУ, платёжные документы, акт

135	682 560,00 ₽	5 056,00 ₽	1/150
календарных дней просрочки передачи	неустойка по расчёту, руб.	неустойка за один день просрочки	доля ключевой ставки по ч. 2 ст. 6 214-ФЗ

УСЛОВИЯ ДОГОВОРА, ВЛИЯЮЩИЕ НА РАСЧЁТ			что проверено
УСЛОВИЕ	ЗНАЧЕНИЕ ПО ДОГОВОРУ	ВЛИЯНИЕ НА РАСЧЁТ	
Цена договора (п. 2.1)	9 480 000,00 руб.	база начисления неустойки	
Срок передачи (п. 4.1)	не позднее 30.06.2025	начало течения просрочки — 01.07.2025	
Порядок изменения срока (п. 4.3)	только доп. соглашением с регистрацией	уведомление о переносе не изменило срок	
Ответственность сторон (п. 6.2)	неустойка по 214-ФЗ, без ограничения суммы	договорного ограничения ответственности нет	

Вывод по претензии — пример расчёта

Срок передачи объекта истёк 30.06.2025, объект передан 12.11.2025. Просрочка составила **135 календарных дней**. Неустойка рассчитана по формуле ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ: цена договора × 1/150 ключевой ставки × количество дней просрочки.

Претензия содержит требование о выплате неустойки в добровольном порядке и срок ответа. Расчёт является **примером**: итоговая сумма зависит от периода просрочки, размера ставки и оценки судом соразмерности по ст. 333 ГК РФ. Исход спора не гарантируется.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА			хронология
ДАТА	СОБЫТИЕ	ДОКУМЕНТ	
14.02.2025	Закл​юч​ён до​го​вор уча​стия в до​ле​вом стро​итель​стве, об​ъект — квар​тира 62,4 м²	ДДУ № Д-17/2025	
20.02.2025	До​го​вор за​ре​гис​три​ро​ван в ус​та​нов​лен​ном по​ря​дке	от​мет​ка о ре​гис​тра​ции	
28.02.2025	Це​на до​го​во​ра оп​ла​че​на в пол​ном объ​ёме, 9 480 000,00 руб.	платёж​ные по​ру​че​ния, чек	
30.06.2025	Ис​тёк срок пе​ре​да​чи об​ъек​та по п. 4.1 до​го​во​ра	п. 4.1 ДДУ	
11.07.2025	За​строй​щик уве​до​мил о пе​ре​но​се вво​да кор​пу​са на IV квар​тал 2025 г.	уве​до​мле​ние за​строй​щи​ка	
07.11.2025	По​лу​че​но со​об​ще​ние о го​тов​но​сти об​ъек​та к пе​ре​да​че	со​об​ще​ние за​строй​щи​ка	
10.11.2025	Про​вед​ён ос​мотр квар​ти​ры, за​ме​ча​ния вно​се​ны в акт	акт ос​мо​тра	
12.11.2025	Об​ъект пе​ре​дан уча​ст​ни​ку, акт под​пи​сан с пе​реч​нем за​ме​ча​ний	акт при​ё​ма-пе​ре​да​чи	
20.11.2025	Нап​рав​ле​на пре​тен​зия с рас​чё​том не​ус​той​ки	пре​тен​зия, опи​сь вло​же​ния	

РАСЧЁТ ПЕРИОДА ПРОСРОЧКИ			границы периода
ГРАНИЦА ПЕРИОДА	ДАТА	ПОЯСНЕНИЕ	
Начало просрочки	01.07.2025	день, следующий за 30.06.2025 — сроком передачи	
Окончание просрочки	12.11.2025	дата подписания акта приёма-передачи	
Количество дней	135	все дни периода включительно, календарные	
Дни, исключаемые из расчёта	0	периоды моратория с периодом не пересекаются	

ЧТО НАРУШЕНО	условия договора и нормы закона
Срок передачи объекта. П. 4.1 договора устанавливает передачу не позднее 30.06.2025; фактически объект передан 12.11.2025, то есть с просрочкой 135 дней. Порядок переноса срока. Уведомление от 11.07.2025 направлено после истечения срока передачи и не оформлено дополнительным соглашением, прошедшим регистрацию (ч. 3 ст. 6 214-ФЗ). Информирование о готовности. Сообщение о готовности объекта к передаче поступило 07.11.2025; осмотр проведён 10.11.2025, замечания зафиксированы в акте. Оплата. Обязательство участника исполнено полностью и в срок, встречного нарушения нет, что исключает освобождение застройщика от ответственности по ст. 401 ГК РФ.	

СОСТАВ ТРЕБОВАНИЯ				предмет претензии
№	ТРЕБОВАНИЕ	СУММА, РУБ.	СРОК	
1	Уплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта	682 560,00	10 календарных дней	
2	Направить письменный ответ о принятом решении	—	10 календарных дней	
3	Устранить замечания, зафиксированные в акте приёма-передачи	—	по согласованию	

Претензионный порядок соблюдается до обращения в суд. Дата начала течения срока ответа — дата получения претензии, определяемая по отчёту об отслеживании отправления (ст. 165.1 ГК РФ).

РАСЧЁТ НЕУСТОЙКИ

ч. 2 ст. 6 214-ФЗ

Неустойка = цена договора × 1/150 × ключевая ставка × дни просрочки
N = 9 480 000,00 × (1/150) × 0,0800 × 135
N за день = 9 480 000,00 × 0,0800 / 150 = 5 056,00 руб.
N итого = 5 056,00 × 135 = 682 560,00 руб.

МЕСЯЦ	ПЕРИОД	ДНЕЙ	НЕУСТОЙКА ЗА ДЕНЬ, РУБ.	СУММА, РУБ.
Июль 2025	01.07 — 31.07	31	5 056,00	156 736,00
Август 2025	01.08 — 31.08	31	5 056,00	156 736,00
Сентябрь 2025	01.09 — 30.09	30	5 056,00	151 680,00
Октябрь 2025	01.10 — 31.10	31	5 056,00	156 736,00
Ноябрь 2025	01.11 — 12.11	12	5 056,00	60 672,00
Итого	01.07.2025 — 12.11.2025	135	5 056,00	682 560,00

ПРОВЕРКА РАСЧЁТА

контрольные соотношения

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ПРОВЕРКА
Цена договора	9 480 000,00 руб.	п. 2.1 ДДУ, оплачена полностью
Ключевая ставка на дату исполнения	8,00 %	принята по данным на 12.11.2025 (условно)
Доля ставки	1/150 за день	ч. 2 ст. 6 214-ФЗ для участника — физического лица
Расчётное число дней	135	31 + 31 + 30 + 31 + 12 = 135
Неустойка за день	5 056,00 руб.	9 480 000,00 × 0,08 / 150
Неустойка итого	682 560,00 руб.	5 056,00 × 135

ОГРАНИЧЕНИЯ РАСЧЁТА

Неустойка начислена на цену договора; сумма к возврату не уменьшается на налог, поскольку неустойка не является доходом от реализации (ст. 217 НК РФ — в части, применимой к выплатам).

Расчёт не включает компенсацию морального вреда и штраф по п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей: эти суммы заявляются отдельно и определяются судом.

ПОЧЕМУ ПРИМЕНЕНА ДОЛЯ 1/150, А НЕ 1/300

Для участников — физических лиц ч. 2 ст. 6 214-ФЗ устанавливает неустойку в размере 1/150 ключевой ставки за каждый день просрочки. Доля 1/300 применяется, если участником является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель.

Замена доли на 1/300 уменьшила бы расчёт вдвое — до 341 280,00 руб.; такое уменьшение законом для гражданина не предусмотрено.

Если ставка менялась в течение периода просрочки, расчёт выполняется по периодам действия ставок: для каждого периода применяется ставка, действовавшая на день исполнения обязательства, либо ставка на дату фактической передачи — позиция уточняется в иске.

ПЕРИОДЫ МОРАТОРИЯ		исключение дней из расчёта
период	основание	дней
29.03.2022 — 30.06.2023	ПП РФ № 479 от 26.03.2022	459
22.03.2024 — 10.04.2024	ПП РФ № 326 от 18.03.2024	20
Итого исключаемых дней	—	479

Суммарная продолжительность периодов, в которые неустойка не начислялась, — 479 календарных дней. Периоды приведены как условный пример: в конкретном деле состав и границы мораториев проверяются по действующей редакции актов Правительства РФ.

КАК МОРАТОРИЙ ВЛИЯЕТ НА ЭТОТ РАСЧЁТ

Расчётный период просрочки (01.07.2025 — 12.11.2025) с указанными периодами не пересекается, поэтому все 135 дней включены в расчёт.

Если бы просрочка захватывала период моратория, дни пересечения исключались бы из числа дней просрочки: $H = \text{цена} \times 1/150 \times \text{ставка} \times (\text{дни просрочки} - \text{дни моратория})$.

СТАВКА, ПРИМЕНЁННАЯ В РАСЧЁТЕ			справочно
дата	ключевая ставка, % годовых	источник	
01.07.2025	8,00	значение на дату, условно	
28.07.2025	8,00	значение на дату, условно	
15.09.2025	8,00	значение на дату, условно	
27.10.2025	8,00	значение на дату, условно	
12.11.2025	8,00	значение на дату, условно	

ВОЗМОЖНЫЕ ВОЗРАЖЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКА		и ответы на них
возражение	ответ по существу	
Перенос срока вызван изменением проектных решений	Изменение проекта — предпринимательский риск застройщика; соглашение об изменении срока требует регистрации (ч. 3 ст. 6 214-ФЗ).	
Участник уклонялся от приёмки	Осмотр проведён 10.11.2025 в предложенную дату, замечания зафиксированы; уклонения нет.	
Неустойка несоразмерна последствиям нарушения	Соразмерность оценивается судом (ст. 333 ГК РФ); бремя доказывания несоразмерности лежит на застройщике.	
Период моратория не учтён	Проверка выполнена: расчётный период с периодами моратория не пересекается.	

ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ		нормы и их применение
НОРМА	СОДЕРЖАНИЕ	ПРИМЕНЕНИЕ В ПРЕТЕНЗИИ
ч. 1 ст. 4 214-ФЗ	Договор должен содержать срок передачи объекта, цену, характеристики объекта	П. 4.1 и 2.1 договора содержат срок и цену; условия определены.
ч. 1 ст. 6 214-ФЗ	Застройщик обязан передать объект не позднее срока, указанного в договоре	Срок 30.06.2025 нарушен, объект передан 12.11.2025.
ч. 2 ст. 6 214-ФЗ	Неустойка 1/150 ключевой ставки за каждый день просрочки для граждан	Основание расчёта: 682 560,00 руб. за 135 дней.
ч. 3 ст. 6 214-ФЗ	Изменение срока допускается только соглашением сторон с регистрацией	Уведомление от 11.07.2025 соглашением не является.
ст. 8 214-ФЗ	Передача объекта по акту после получения сообщения о готовности	Акт от 12.11.2025 фиксирует дату фактической передачи.
ст. 10 214-ФЗ	Исполнение обязательств и ответственность за нарушение условий договора	Устанавливает обязанность застройщика отвечать за нарушение срока.
ст. 309, 310 ГК РФ	Обязательства должны исполняться; односторонний отказ не допускается	Односторонний перенос срока недопустим.
ст. 330 ГК РФ	Неустойка — определённая законом или договором денежная сумма при просрочке	Размер определён законом, согласование не требуется.
ст. 333 ГК РФ	Суд вправе уменьшить неустойку при явной несоразмерности	Учитывается как риск снижения суммы, на расчёт не влияет.
ст. 15 Закона о защите прав потребителей	Компенсация морального вреда при нарушении прав	Заявляется дополнительно, оценивается судом.
п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей	Штраф 50 % от присуждённого при отказе от добровольного удовлетворения	Применим при отказе в выплате после претензии.
ст. 165.1 ГК РФ	Юридически значимые сообщения считаются доставленными при направлении по адресу	Определяет дату получения претензии.

СООТНОШЕНИЕ НОРМ		специальное и общее регулирование
КАК ВЫБИРАЕТСЯ НОРМА Отношения из ДДУ регулируются 214-ФЗ как специальным законом; общие положения ГК РФ о неустойке и исполнении обязательств применяются в части, не урегулированной специальным законом (ст. 4 ГК РФ, п. 2 ст. 3 ГК РФ). Требование о неустойке заявляется по ч. 2 ст. 6 214-ФЗ; ст. 330 ГК РФ используется для обоснования природы неустойки, ст. 333 ГК РФ — для оценки её соразмерности.		

ЧТО ПРОВЕРЯЕТ СУД	ДОКАЗЫВАЕТ ИСТЕЦ	ДОКАЗЫВАЕТ ОТВЕТЧИК
Факт заключения и оплаты договора	договор, платёжные документы	—
Наступление срока передачи	п. 4.1 договора	изменение срока соглашением
Дата фактической передачи	акт приёма-передачи	уклонение участника от приёмки
Период просрочки и ставка	расчёт, сведения о ставке	иной период, иная ставка
Соразмерность неустойки	—	явная несоразмерность (ст. 333 ГК РФ)

- ТРЕБОВАНИЯ

просительная часть претензии
1. Уплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.07.2025 по 12.11.2025 в размере **682 560,00 руб.**

2. Перечислить сумму по реквизитам, указанным в приложении к претензии, в течение 10 календарных дней с даты получения настоящей претензии.

3. Направить письменный ответ о принятом решении с приложением платёжного документа.

4. Устранить замечания к объекту, зафиксированные в акте приёма-передачи от 12.11.2025, в согласованный сторонами срок.

5. Сообщить о принятом решении по каждому пункту требований отдельно, с указанием сумм и сроков исполнения.

ПОСЛЕДСТВИЯ НЕИСПОЛНЕНИЯ

что заявляется далее

ТРЕБОВАНИЕ	ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ	ОРИЕНТИР ПО СУММЕ
Неустойка за период просрочки	ч. 2 ст. 6 214-ФЗ	682 560,00 руб.
Компенсация морального вреда	ст. 15 Закона о защите прав потребителей	определяется судом
Штраф за отказ от добровольного удовлетворения	п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей	50 % от присуждённой суммы
Судебные расходы	ст. 98, 100 ГПК РФ	по фактически понесённым затратам
Госпошлина	ст. 333.36 НК РФ	истец освобождён при цене иска до 1 млн руб.

ОГОВОРКА О РЕЗУЛЬТАТЕ

Настоящая претензия и расчёт подготовлены как **пример** документов и не содержат гарантий удовлетворения требований. Размер неустойки может быть уменьшен судом по ст. 333 ГК РФ; итоговая сумма зависит от установленных по делу обстоятельств.

Все суммы, даты и характеристики объекта в образце условны.

СПОСОБ НАПРАВЛЕНИЯ

фиксация доставки

КАНАЛ	АДРЕС	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ
Почтовая связь	адрес застройщика, указанный в ДДУ	опись вложения, уведомление о вручении
Электронная почта	адрес, указанный в договоре	отчёт о доставке сообщения
Личное вручение	офис застройщика	отметка о получении на копии претензии

ПРИЛОЖЕНИЯ		перечень документов
№	ДОКУМЕНТ	ЛИСТОВ
1	Расчёт неустойки за период с 01.07.2025 по 12.11.2025	2
2	Копия договора участия в долевом строительстве № Д-17/2025	12
3	Копии платёжных документов об оплате цены договора	3
4	Копия акта приёма-передачи объекта от 12.11.2025	2
5	Копия уведомления застройщика от 11.07.2025	1
6	Копия сообщения о готовности объекта к передаче	1
7	Реквизиты для перечисления денежных средств	1
8	Доверенность представителя (при подписании представителем)	1
Итого листов		23

Претензия составлена в двух экземплярах: для застройщика и для заявителя. Копии документов заверяются подписью заявителя; подлинники предъявляются при необходимости.

ПОДПИСИ				роли сторон
Участник долевого строительства подпись, дата 20.11.2025	Представитель по доверенности подпись, дата 20.11.2025	Юрист, подготовивший расчёт подпись, дата 20.11.2025	Отметка о направлении дата и способ отправки	

ОТМЕТКА О ПОЛУЧЕНИИ		заполняется адресатом	
должность	подпись	дата	входящий номер
Представитель застройщика			

СТАТУС ДОКУМЕНТА

Демонстрационный образец. Данные условные: наименования сторон заменены ролями, суммы, даты и характеристики объекта приведены как пример расчёта.

Документ не является юридической консультацией по конкретному делу и не гарантирует исход спора.