



Адвокатское бюро г. Москвы «Москоу лигал»
129626, г. Москва, Проспект мира, д. 102, стр.30
тел.: 8(495)664-55-96, 8(925)664-55-76
msk-legal.ru info@msk-legal.ru;

**В ООО «Главстрой-Столичный
специализированный застройщик»**

143985, Московская область, Балашиха, ул. Калинина,
д. 14, эт/пом/ком 1/IV/3
ОГРН 1205000087643 ИНН 5012103257

от Курьянова Александра Александровича,
адвоката Адвокатской палаты г. Москвы,
регистрационный номер 77/12478
адрес: 129626, Москва, Проспект Мира, д. 102, стр. 30
офис БЦ «Парк мира», для АБ «Москоу лигал»
тел.: 8(495)664-55-94, info@msk-legal.ru

действующего в интересах ФИО-1 и ФИО-2

ДОСУДЕБНОЕ ТРЕБОВАНИЕ

о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков

Между ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» (далее также – «Застройщик») и гражданами ФИО-1, ФИО-2 (далее также – «Потребитель») заключён договор участия в долевом строительстве № САВ00-00-00-00-00 от 00.00.2022 (далее также – «Договор»), по условиям которого Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) квартиру и передать её Потребителю, который обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру.

21 февраля 2023 года Потребитель принял квартиру.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее также – «Закон N 214-ФЗ») 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.

Усомнившись в качестве выполненных Застройщиком строительно-отделочных работ, Потребитель обратился в ООО «Наименование».

Согласно акту осмотра объекта, расположенного по адресу: Москва, Проспект Мира, д. 102, составленного экспертом ООО «Наименование» ФИО-3 00.02.2023, в квартире обнаружены следующие недостатки:

- при обследовании стен зафиксировано отклонение от вертикали и горизонтали во всех помещениях, на стенах в помещениях с обоями присутствуют несклеенные участки, вздутия, зазоры между плинтусами;
- на стенах в санузлах зафиксировано отклонение от вертикали по устройству керамической плитки. При простукивании поверхности облицовки полов и стен в помещениях с/у и кухни зафиксированы изменения характера звучания (пустоты), а также отклонения поверхности покрытия;
- при обследовании светопрозрачных зафиксированы отклонения оконных блоков от вертикальной плоскости;

- при обследовании поверхности полов (ламинат) зафиксированы отклонения поверхности покрытия от плоскости;
- межкомнатные двери установлены с дефектами.

Согласно пп. 1 ч. 2 ст. 7 Закона N 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков.

Согласно абз. 2 п. 1 п. 3 ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 N «О защите прав потребителей» (далее также – «Закон РФ "О защите прав потребителей"») потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока.

Согласно п. 6.4 Договора гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 год.

В соответствии с пп. «д» п. 1 постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» при выявлении отступлений от условий договора и (или) иных указанных в ч. 1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства обращается к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

23 марта 2023 года Потребитель обратился к Застройщику с досудебным требованием о безвозмездном устранении недостатков. Согласно отчёту об отслеживании почтового отправления № 10914762926409 письмо было вручено адресату 28.03.2023.

Требования Потребителя удовлетворены не были.

Согласно пп. «е» п. 1 постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства – в срок не более 60 календарных дней со дня составления акта осмотра с участием специалиста.

Согласно пп. «ж» п. 1 постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» в случае отказа застройщика удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков или неудовлетворении его в срок, установленный в пп. «е», участник долевого строительства предъявляет иск в суд, либо обращается к застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков.

Согласно пп. «з» требования о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков подлежат удовлетворению застройщиком в течение 10 рабочих дней со дня их предъявления участником долевого строительства.

Согласно заключению ООО «Наименование» качество выполненных работ не соответствует требованиям нормативно-технических документов, в результате расчёта общая стоимость ремонтных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов и недостатков составила 959 385 рублей.

Расходы Потребителя на проведение строительно-технической экспертизы квартиры с предоставлением локального сметного расчёта на устранение выявленных дефектов и с предоставлением обмера общей площади квартиры составили 35 000 рублей.

На основании изложенного,

УБЕДИТЕЛЬНО ПРОШУ:

В течение 10 рабочих дней с момента получения настоящего требования выплатить ФИО-1 и ФИО-2 денежные средства в размере 994 385 (Девятьсот девяносто четыре тысячи триста восемьдесят пять) рублей.

Денежные средства прошу перечислить по следующим реквизитам:

Получатель: ФИО

Номер счета:

Назначение платежа:

БИК: 044525974

Банк-получатель: АО «Тинькофф Банк»

Корр. счет:

В случае отказа или уклонения в удовлетворении требований Потребителя в добровольном порядке последний будет вынужден обратиться в суд общей юрисдикции для защиты своих прав и законных интересов, что повлечёт для ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» дополнительные расходы в виде:

- взыскания неустойки за неудовлетворение требования потребителя в добровольном порядке;
- наложения ареста на денежные средства и иное имущество в рамках обеспечительных мер (ст. 140 ГПК РФ);
- уплаты государственной пошлины, стоимости экспертизы, расходов на оплату услуг представителя и иных судебных расходов (ст. ст. 88-104 ГПК РФ);
- взыскание с Застройщика штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя согласно п. 6 ст. 14 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Ответ на настоящую претензию убедительно прошу направить по адресу адвокатского бюро, указанному выше, в десятидневный срок. В рамках обсуждения представленной информации, а также в целях устранения возможного недопонимания и разногласий, предлагаю провести

Приложение:

1. Копия почтовой квитанции и описи вложения в ценное письмо № 00000000000;
2. Копия заключения эксперта ООО «Наименование» от 00.05.2023 (с оплатой);
3. Копия договора № 00/00-00 от 00.00.2023;
4. Оригинал ордера адвоката № 31-05/23 от 31.05.2023.

_____/Курьянов А.А./

13 июня 2023 года