Генеральному директору

ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК»

**Мишкину Антону Владимировичу**

Адрес: улица Коккинаки, дом 4, этаж 1, комната 21, офис 122, Москва, 125319

от **ИВАНОВА ИВАНА ИВАНОВИЧА**

Адрес почтовый:

Телефон:

Эл.почта:

*Копия*: АО «МР Групп»

Новодмитровская ул., 2, корпус 2 (бизнес-центр «Савёловский Сити»), Москва, 127015

*(для сведения)*

**ПРЕТЕНЗИЯ**

**Уважаемый Антон Владимирович!**

Настоящим письмом я, ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ, 01 января 1990 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации СЕРИЯ НОМЕР, выдан , код подразделения , зарегистрированным по адресу: , в соответствии с договором участия в долевом строительстве от 01.01.2017 №НОМЕРДОГОВОРА (далее – Договор), заключенным с ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК» (далее – Застройщик), сообщаю о получении мной **ДАТА** сообщения о завершении (создании) многоквартирного дома в соответствии с положениями п.3.1.5 Договора, а также ч.4 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 214) и **о своей готовности осуществить приемку жилого помещения (квартиры)** под условным номером 0001 (почтовый номер 1) корпус В («Баренц») подъезд 3, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу; г. Москва, проезд Ильменский, д.14, строение 6 (далее – Объект) в срок, установленный п.3.2.2 Договора.

Так, пунктом 3.2.2 Договора определено, что в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Во исполнение условий п.3.2.2 Договора мной заблаговременно совершены действия, направленные на осуществление приемки от Застройщика предмета Договора (жилого помещения - квартиры), а именно: осуществлена запись на осмотр и приемку Объекта по номеру телефона  
8-800-250-36-61, указанному в оповещении MR Group, что подтверждается детализацией телефонных звонков, а также наличием смс-сообщения, направленного на мой мобильный номер от контакта «DOMC24», поименованного в смс-оповещении как УК «ДОМС», с указанием безальтернативной даты осмотра квартиры – 05 марта 2020 года, то есть по истечении четырнадцатидневного срока, указанного в п.3.2.2 Договора.

При таких данных, очевидно, что уполномоченными Застройщиком лицами, а равно – Застройщиком, созданы препятствия для осуществления мной приемки Объекта на условиях заключенного Договора.

В то же самое время согласно вышеупомянутому пункту 3.2.2 Договора, если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры. При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке п.9.7.2. настоящего Договора.

Вместе с тем в силу ч.6 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004  
№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 214), если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч.4 ст.8 ФЗ № 214 срок застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Как установлено частью 1 статьи 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Таким образом, условие пункта 3.2.2 Договора в части срока реализации Застройщиком права на составление одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства не соответствует требованиям ч.6 ст.8 ФЗ №214, а потому квалифицируется как недействительное в силу вышеупомянутой нормы Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и презюмируется ничтожным.

**На основании вышеизложенного, требую предпринять меры для устранения вышеописанного препятствия в целях обеспечения возможности исполнить условия п.3.2.2 Договора и принять Объект в установленные Договором сроки.**

Прошу Вас подготовить ко дню приемки следующие документы:

1) **акт приемки-передачи, подписанный Вами со стороны застройщика в двух экземплярах** (при подписании другим лицом (кроме генерального директора ООО «Рублевский парк» – копию доверенности на это лицо на подписание документов) и ключи от моей квартиры: Москва, проезд Ильменский, вл.14 к.\_\_\_кв. \_\_\_(условный номер квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Прошу подписанные с Вашей стороны 2 акта приемки передачи и ключи передать мне в день осмотра.

2) Во исполнение требований Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предоставить мне информацию об объекте строительства, которую в соответствии со статьями 3.1, 20, 21 указанного ФЗ застройщик обязан предоставить любому обратившемуся к нем лицу.

**Прошу копию поэтажного плана стадии П из проектной документации Архитектурные решения последней экспертизы на свой этаж** **дома** **с указанием всех жилых и нежилых помещений**, с синей печатью ООО «Рублевский парк», либо с печатью управляющей организации, назначенной застройщиком на 3 месяца.

3) **Поэтажный технический план на этаж и экспликация** (от кадастровых инженеров, осуществляющих обмеры).

В соответствии с ДДУ Застройщик должен передать Участнику по передаточному акту Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным.

Считаю, что при исполнении Договора ДДУ ООО «Рублевский парк» намеренно нарушил нормы действующего гражданского, жилищного и строительного законодательства. Данные нарушения затрагивают мои гарантированные конституцией и законом права как участника долевого строительство и (будущего) собственника.

В настоящее время многоквартирный дом, в котором находится моя квартира сдан в эксплуатацию (Разрешение о вводе в эксплуатацию N. 77-131000-009332-2020 от 09.01.2019).

Согласно СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» **квартира должна иметь отдельные функциональные зоны, жилые и нежилые помещения**. Нормы данного СНиП являются обязательными к применению при проектировании и строительстве многоквартирных домов.

**Не готов принимать квартиру без правильно разделенных функциональных зон.**

Прошу поставить на кадастровый учет мою квартиру в соответствии с нормами действующего гражданского, жилищного и строительного законодательства, с зонированием всех комнат по СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» с зонированием и перечислением всех жилых и нежилых помещений и кухней-нишей не менее 5 квадратных метров.

С уважением, ИВАН ИВАНОВ.

ДАТА ПОДПИСЬ