**Генеральному директору**

ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК»

125319, г. Москва, ул. Коккинаки, д. 4, эт. 1, комн. 21, офис. 122

А.В. Мишкину

**От участника долевого строительства**

**по договору № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

**адрес для направления корреспонденции:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

эл. почта: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:9031164264@mail.ru)

тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_.02.2020

**Претензия  
застройщику в связи с выявленными недостатками в квартире**

Между мной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. и ООО «Рублевский парк» заключен **ДДУ** **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_** на строительство квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, проезд Ильменский, вл.14, кв. \_\_\_\_\_\_ (проектный), в жилом комплексе (МФК) «Селигер-Сити» (далее – Квартира, Договор соответственно).

\_\_\_\_\_\_ мной получено уведомление № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ о завершении строительства в порядке, предусмотренном федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

В соответствии с п. 3.1.5 Договора 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 требованиям.

Дата передачи Квартиры была согласована и назначена на \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.

В ходе приемки Квартиры были выявлены следующие недостатки:

1. Левый откос оконного блока № 1 (левое окно) отклонен от вертикали на 20 мм, вместе установленных нормативами 15 мм (нарушение п. 2.113 СНИП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»).
2. Правый откос оконного блока № 1 (левое окно) отклонен от вертикали на 20 мм, вместе установленных нормативами 15 мм (нарушение п. 2.113 СНИП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»).
3. Оконный блок № 1 (левое окно) – инфильтрация холодного воздуха через нижний горизонтальный монтажный шов и левый верхний угол монтажного шва, что было установлено путем осмотра оконного блока тепловизором.
4. Оконный блок № 2 (правое окно) – инфильтрация холодного воздуха через нижний горизонтальный монтажный шов и верхний горизонтальный монтажный шов, что было установлено путем осмотра оконного блока тепловизором.
5. На стеклопакетах оконных блоков имеются многочисленные глубокие царапины, посторонние предметы внутри стеклопакетов (заводской брак).
6. Правый оконный блок плохо закрывается, цепляет раму.
7. Многочисленные глубокие царапины на оконных блоках и рамах, загрязнение рам.
8. Неправильно подключены фазы/ноль в розетке на входном электрическом щите в квартиру (происходит короткое замыкание).
9. Отсутствует ключ от электрического щита, расположенного в квартире.
10. Установлена инфильтрация воздуха из окон, требуется их регулировка.
11. Поцарапаны ручки входной двери внутри и снаружи, испачканы в монтажной пене.
12. Полотно входной двери и рама входной двери поцарапаны и загрязнены.
13. Не работает нижний замок двери (не открывается и не закрывается ни изнутри, ни снаружи).
14. Порвана уплотнительная резинка входной двери.
15. Не обрезана вязаная сетка на стене из газоблоков в Квартире.
16. Входное отверстие в канализационный сток расположено ниже уровня предполагаемой стяжки, что приведет к его перекрытию более чем на 5-10 см.
17. Отсутствует трассировка стен и мокрых зон в квартире, трассировка стены, ограждающей вентиляционные трубы и стояки.
18. Несмотря на то, что по плану и в Договоре имеются перегородки вентиляционных стояков из газобетонных блоков, они по факту отсутствуют, перегородка не возведена.
19. Излишки строительного материала и арматуры в полу, которые выступают или торчат из нее.
20. На момент осмотра отсутствует возможность проверки систем ГВС и ХВС.
21. Сильный шум от вентиляции.
22. Поврежден гофра, в которой расположены трубы отопления, идущие к батареям.
23. Отсутствуют паспорта на: дверь, батареи, счетчики тепла, ХВС, ГВС, электричества с отметками об испытании, вводе в эксплуатацию и поверку.
24. Номер Квартиры снаружи закреплен криво, измазан в клею, как по контуру, так и на самих цифрах.
25. Не предоставлены показания общедомовых приборов учета тепла, электроэнергии, ХВС, ГВС.
26. Не выдана магнитная или чипированная карта доступа в подъезд (невозможно без нее войти, подняться и спуститься на лифте), на территорию ЖК (огорожен забором), в паркинг (разгрузка стройматериалов возможна только через паркинг).
27. В квартире отсутствует ввод трассы для кондиционера, наружный блок которого должен располагаться в техническом помещении на этаже (невозможно установить кондиционер в квартире).
28. Отсутствуют ключи от почтового ящика (не выданы застройщиком).
29. Площадь Квартиры меньше установленной в Договоре \_\_\_\_ кв.м. вместо \_\_\_\_ кв.м. Требование о доплате за Квартиру необоснованное. Размер квартиры не соответствует замерам Застройщика, который указал размер \_\_\_\_ кв.м.
30. В Договоре класс энергоэффективности дома указан как «А», однако в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 09.01.2020 № 77-131000-009332-2020 – указано «В+» (раздел 5 РВЭ), что не соответствует условиям Договора и существенно ухудшает параметры дома, в котором расположена Квартира.

Таким образом, Квартиры в настоящий момент, учитывая указанные выше замечания не может быть принята мной, поскольку имеются существенные недостатки, которые препятствуют ее использованию по назначению, проживанию и эксплуатации. Размеры квартиры не соответствуют установленным Застройщиком размерам.

На основании изложенного прошу устранить указанные выше замечания в 10дневный срок с момента получения настоящей претензии. Об устранении выявленных нарушений и готовности Квартиры к передаче прошу уведомить меня заказным письмом с уведомлением по адресу моей регистрации.

Также прошу осуществить возврат денежных средств за недостающие квадратные метры Квартиры согласно расчетам, предусмотренным Договором.

Денежные средства прошу перечислить по следующим реквизитам:

Номер счета:   
Получатель:   
ИНН банка получателя:   
Корр. счет:   
Банк:   
КПП банка получателя:   
БИК:

В связи с необходимостью в процессе передачи и повторного осмотра Квартиры проверить соответствие Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям прошу предоставить следующие документы:

1. Отчет по результатам инструментальных измерений Объекта, включающий:

- техническое описание конструктивных элементов Объекта;

- поэтажный план с указанием площади всех жилых и нежилых помещений;

- экспликацию помещений к поэтажному плану с указанием назначения всех частей Объекта (кухня, санузел, коридор, жилая комната).

2. Технический план Объекта (с указанием уточненной площади и разметкой всех помещений Объекта), заверенной БТИ или иной организацией, оказывающей услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

3. Дополнительную имеющуюся информацию о технических характеристиках Объекта, например, сколько квт положено на Объект, давление на воду и пр.

4. Проект передаточного акта – для предварительного ознакомления.

5. Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - для регистрации права собственности на объект недвижимости.

6. Проектную документацию на корпус дома, в котором расположена Квартира со всеми изменениями к ней.

В соответствии с п. 8.8. Договора застройщик вправе до выбора способа управления зданием, в котором расположен Объект поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию выбранной по своему усмотрению Управляющей организации. Для исполнения п. 3.3.3. Договора о компенсации Застройщику понесенных расходов по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента передачи Объекта и до момента заключения Участником договора управления корпусом здания, в котором располагается Объект, с управляющей организацией, осуществляющей управление Объектом, прошу предоставить информацию об Управляющей компании (о временной и действиях для выбора на конкурсной основе постоянной Управляющей компании):

1. О проведение общего собрания будущих собственников квартир с целью выбора управляющей компании - дата, место проведения.
2. О назначении и проведении открытого конкурса управляющий компании – документы, направленные в Застройщиком в Управу по району Западное Дегунино г. Москвы.
3. О заключение договора (для временного управления) между Застройщиком и выбранной с управляющей компанией (должен быть заключен в течение пяти дней с момента подписания акта о вводе дома в эксплуатацию – информации в открытом доступе нет).
4. Об утверждении тарифов на содержание Объекта.

Для исполнения сроков Договора и своевременной, беспретензионной организации передачи Объекта, во исполнение статьи 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 N 149-ФЗ (ред. от 02.12.2019) «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» прошу представить запрашиваемую информацию не позднее 29.02.2020 года на электронный адрес: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_