Генеральному директору

ООО «РУБЛЕВСКИЙ ПАРК»

**Мишкину Антону Владимировичу**

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

**от участников долевого строительства многоквартирного жилого дома по адресу г. Москва, Ильменский проезд, д. 14 – Жилой комплекс «Селигер Сити».**

**ПРЕТЕНЗИЯ**

**Уважаемый Антон Владимирович!**

Мы, участники долевого строительства многоквартирных жилых домов по адресу: Ильменский проезд д.14 (корпуса 8,7,6) - Жилой комплекс «Селигер Сити» (далее – Участники), заключили договоры долевого строительства с ООО «Рублевский парк» (ИНН 7714952914) (далее – Застройщик).

В процессе передачи жилых помещений Участниками выявлены следующие нарушения:

1. В соответствии с п. 3.1.5. Договора Застройщик должен передать Участнику по акту приема-передачи (далее - АПП) жилое помещение (далее -Объект), качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Однако, в процессе процедуры передачи Объекта возможность проверить соответствие Объекта условиям Договора отсутствует, т.к. не выдается на руки необходимая документация, которую обещают предоставить только после подписания АПП.
2. АПП составлен с критическими для Участников ошибками: согласно разделу 5 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» здания жилых многоквартирных домов должны иметь отдельные функциональные зоны, жилые и нежилые помещения. Однако Застройщик в части квартир, проданных под термином «свободная планировка», не предусмотренным законодательством Российской Федерации и подразумевающим, вопреки обывательскому пониманию, границы функциональных зон, всю площадь квартир отнес к жилой. Вышеуказанное обстоятельство создает непреодолимое препятствие для осуществления процесса утверждения планировки в компетентных органах города Москвы, поскольку Застройщиком в актуальной редакции проектной документации не выделены «мокрые» зоны, не определены границы помещений с указанием их назначения и площади (кухня, санузел, коридор, жилая комната), что делает невозможным в рамках правового поля возведение перегородок и, как следствие, использование жилого помещения по его целевому назначению, то есть для проживания, так как при имеющихся фактических обстоятельствах возведение перегородок для отделения в частности санузла не может быть осуществлено на законных основаниях. Обращаем Ваше внимание, что в АПП не указаны вспомогательные помещения (как это сделано в архитектурном решении).

Неисполнение Застройщиком договорных обязательств, а также непредоставление возможности участвовать в составлении АПП (что нарушает ч.5. ст. 8. Передача объекта долевого строительства Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ) приводит к невозможность подписать АПП.

На основании изложенного и руководствуясь действующим законодательством, предлагаем мирное урегулирование данного вопроса: в течение 5 календарных дней рассмотреть возможность изменения содержания АПП в соответствии с требованиями и нормам законодательства. Образец прилагается.

О принятом Вами решении просим сообщить Участникам в письменном виде ([garnatalya@mail.ru](mailto:garnatalya@mail.ru) , [helly-3@yandex.ru](mailto:helly-3@yandex.ru), [oleg.kursov@yandex.ru](mailto:oleg.kursov@yandex.ru) ) в срок до 19 февраля 2020 года.

09.02.2020