Претензия по договору участия в долевом строительстве № 10/71

Руководителю ООО "Фонд Жилищного строительства"

Савину А. В.

Овсюк В. В., Овсюк Л. П.

Хабаровск. 680011, ул. Орджоникидзе, 10 в, 59

8-914-770-94-90

ПРЕТЕНЗИЯ

В наш адрес от Вас поступило уведомление от 23.05.2016г. № 662-1 с Односторонним актом передачи объекта долевого строительства от 20.05.2016г. по договору участия в долевом строительстве.

Однако, требования, выраженные в Претензии от 20.04.2016 г. по настоящий момент не урегулированы.

Согласно статье 7 п 2 ФЗ № 214 объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий договора, которые привели к ухудшению качества объекта, а именно:

* вместо строительства лоджии в жилом помещении построен открытый общий балкон с соседней квартирой, что влечет за собой дополнительные расходы по остеклению, ограждению, укреплению, нежели , если бы это была лоджия, огражденная стенами с трех сторон.
* ограждения лоджий, балкона выполнено решеткой, вместо заявленной системы Краспан, что также увеличивает затраты по ограждению.

В своем ответе от 26.04.2016 г. Вы ссылаетесь на определение лоджии согласно п.3.10. Приложения Б СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», что под лоджией понимается встроенное и пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух-при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает.

Расположение построенной квартиры по договору участия в долевом строительстве от 06.08.2014 г. №10/71 не является угловым. Также согласно проведенного исследования в заключении эксперта № 244-2016 лоджия/балкон выполнена как навесная конструкция, выступающая из вертикальной плоскости стены фасада жилого дома и не имеет боковых стен, и, следовательно, по своему конструктивному исполнению является балконом.

Таким образом, по договору согласно Приложению №1 Застройщик должен был построить лоджию (понижающий коэффициент 0,5), но по факту, что подтверждается проведенным исследованием, построенный объект является балконом.

Кроме того, в Вашем письме от 27.04.2016 г. мы не получили ответа об отсутствии ограждения балконов/лоджий Краспан и замене его на решетку. В соответствие с действующим законодательством изменения внешнего общего вида фасада повлечет за собой дополнительные расходы, связанные с установлением экранов вместо решеток.

Таким образом, согласно статье 7 п 2 ФЗ № 214 объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий договора, которые привели к ухудшению качества объекта.

Направленный Односторонний акт передачи объекта долевого строительства от 20.05.2016 г по договору участия в долевом строительстве от 06.08.2014 г. №10/71 составлен с нарушением закона 214-ФЗ ст.8 ч.5., так как имеется акт предъявления объекта долевого строительства, в котором указаны несоответствия объекта и направленная в Ваш адрес претензия и уведомление с предложением подписать акт с указанием имеющихся разногласий. Согласно ч.5 ст. 8. участник вправе отказаться от подписания передаточного акта, несоответствие объекта договору подтверждено экспертным исследованием. В представленном Вами акте имеется пункт об отсутствии претензий, что не соответствует действительности, а следовательно данный акт не является правомерным и составлен с нарушением законодательства.

Исходя из изложенного руководствуясь законодательством Российской Федерации и Законом РФ «О защите прав потребителей», законом 214-ФЗ:

**ПРОШУ:**

1. В соответствии со ст.7 ч. 2 Закона 214 – ФЗ , и ст.29 Закона о защите прав потребителей привести объект долевого строительства в соответствие с договором долевого участия, (в части построенных лоджий) в разумный срок (10 дней), а именно устранить следующие недостатки:
* вместо строительства лоджии в жилом помещении построен открытый общий балкон с соседней квартирой, что влечет за собой дополнительные расходы по остеклению, ограждению, укреплению прикрученной перегородки, разделяющей соседние балконы
* ограждения лоджий, балкона выполнено решеткой, вместо заявленной системы Краспан, что также увеличивает затраты по ограждению.
1. Считать недействительным Односторонний акт передачи объекта долевого строительства от 20.05.2016 по договору участия в долевом строительстве 06.08.2014 г. №10/71, так как он составлен с нарушением действующего законодательства.

О принятом по настоящей претензии решении прошу сообщить мне по вышеуказанному адресу.

В случае невыполнения вышеуказанных требований или уклонения от их выполнения в установленные законом сроки, мною в судебном порядке буду заявлены требования о возмещении всех причиненных убытков, неустойки за просрочку добровольного удовлетворения требований потребителя.

**Приложения:**

1. Копия заключения специалиста № 244-2016г. на 10 л.
2. Копия одностороннего акта от 20.05.2016 г.

Представитель Участников строительства:

Овсюк Анна Васильевна

по доверенности № 27 АА 0759872 от 12.08.2014г.,от Овсюка В.В.,

по доверенности № 27 АА 0675145 от 12.01.2015 г. , от Овсюк Л.П.