

Ответ на обращение №77-20-114/4-21 от 27.02.2014 года (исполнитель Сорокин А.В.)

По Вашему запросу предоставляю запрашиваемые Вами документы, подтверждающие факт приобретения квартиры (права требования на квартиру), а так же документы подтверждающие факт оплаты договоров.

В связи с тем, что с момента первоначального обращения заявителя прошло 2,5 месяца (Ваши письмо к сожалению было распознано почтовой программой как спам, в связи с чем Заявитель не смог оперативно предоставить запрашиваемые Вами документы), прошу дополнить первоначальное заявление следующей информацией:

1. 26.02.2014 года Мосгосстройнадзором было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию моего дома (копия прилагается). Сданному дому был присвоен адрес г. Москва, пос. Внуковское, ул. Анны Ахматовой д.8, кв. 251.
2. После длительных переговоров с Застройщиком ООО "Олета" и ООО "УК Комфорт Сити", Застройщик отказался добровольно признать п.4.2.5.1 ничтожным, а так же в процессе переговоров сформулировал свою официальную позицию, выражающуюся в том, что Застройщик отказывается подписывать акт приёма-передачи квартиры с Дольщиком, в случае если последний отказывается оплачивать аванс за коммунальные услуги ООО "УК Комфорт Сити" в размере не менее чем за 4 месяца. Считаю действия застройщика противоречащим действующему законодательству по основаниям изложенным в письме №77-20-114/4-5 от 20.02.2014 года, а именно:
  - a. В соответствии с пп.6 п.2. ст.153 Жилищного кодекса обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи. Таким образом, до момента подписания акта приёма-передачи квартиры, заявитель не обязан оплачивать коммунальные услуги, чего требует сделать от Участника ООО «Олета» и ООО «УК Комфорт Сити» по сданным домам ЖК Переделкино Ближнее.
  - b. В соответствии с п.1 ст.16 Закона РФ «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.
  - c. В соответствии с п.2 ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» запрещается обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг). Убытки, причиненные потребителю вследствие нарушения его права на свободный выбор товаров (работ, услуг), возмещаются продавцом (исполнителем) в полном объеме.
  - d. В соответствии с п.1 ст.155 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
  - e. В соответствии с п.3 ст. 154 ГК РФ для заключение договора, необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трёх и более сторон (многосторонняя сделка). ООО «УК Комфорт Сити» предоставляет Участникам долевого строительства договор составленный непосредственно ей, а так же отказывается вносить изменения по требованию Участника долевого строительства в данный договор и/или подписывать протокол разногласий по данному договору, принуждая таким образом Участников долевого строительства заключать заведомо

невыгодный для Участника долевого строительства договор.

3. В нарушение абз.2 п.3.3. Договора ДДУ Застройщик не уведомил Дольщика в установленный договором срок о переносе сроков сдачи объектов долевого строительства.
4. По состоянию на 12.05.2014 года не смотря на получение разрешение на ввод дома по ул. Анны Ахматовой д.8 в эксплуатацию, на доме до сих пор отсутствует часть фасадов, на 90% отсутствует остекление балконов расположенных на стене дома со стороны ул. Боровское шоссе, отсутствует остекление части балконов расположенных с противоположной к Боровскому шоссе стене, отсутствуют какие-либо ограждения огораживающие балконы расположенных в районе лестничные пролётов, не закончена внутренняя отделка дома, облагораживание территории произведено на 20% (копии фотографий прилагаются).
5. В нарушение п.5.1. СНиП 12-91.2004 от 12.01.2004 строительная площадка строящихся домов (4-9 корпуса 1 фазы) не огорожена от сданных домов (ул. Анны Ахматовой д.4, д.6, д.8), что создаёт реальную угрозу жизни гражданам проходящим к сданным домам.
6. В нарушение Жилищного Кодекса РФ и Земельного кодекса РФ в сданных домах 2 фазы (ул. Бориса Пастернака д. 11, 13, 15 а так же ул. Самуила Маршака д.8, д.10, д.12, д.14) а так же сданных домов 1 фазы (ул. Анны Ахматовой д.4, д.6, д.8) земельный участок с 12.02.2014 года, согласно имеющихся выписок из ЕГРП, в нарушение положений ст. 36 ЖК РФ в совокупности со ст. 35 ЗК РФ принадлежит третьему лицу ООО "Активные Экотехнологии", которое не являлось и не является участником долевого строительства в соответствии с ФЗ №214-ФЗ, и, не является общим имуществом многоквартирных домов. Застройщик в ближайшее время не собирается проводить межевание данного земельного участка и передавать его жителям сданных домов Переделкино Ближнее. При этом в соответствии с абз.7 п. 3.5 Договора ДДУ, «в случае если при государственной регистрации возникновения права собственности на Объекты в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним Участник не осуществит необходимые действия по регистрации права общей долевой собственности на общее имущество (в том числе не обратится с заявлением в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации права собственности Участника на долю в земельном участке), в результате чего не будет зарегистрировано права собственности Участника на долю в земельном участке, Договор не считается исполненным Участником надлежащим образом и Застройщик вправе потребовать уплаты штрафа в размере 50% от стоимости Объектов, а кроме того, Застройщик вправе требовать с Участника возмещения убытков в полной сумме сверх неустойке». Таким образом Застройщик вправе шантажировать дольщиков уплатой штрафа, в случае если последние откажутся подписывать акт приёма-передачи квартиры и/или потребуют от Застройщика оплату неустойки в соответствии с п.2 ст.7 214-ФЗ "О долевом строительстве". При этом у Дольщиков физически и фактически отсутствует возможность самостоятельно провести межевание земельного участка принадлежащий третьему лицу, как того требует п.3.5 ДДУ.
7. В нарушение п.1 ст.7 а так же определения объектов долевого строительства (пп.2 ст.2 214-ФЗ), разъясняющего что под объектом долевого строительства подразумевается в том числе объект общего имущества в многоквартирном доме, Застройщик отказывается перед подписанием акта приёма-передачи квартиры предоставлять возможность

Участникам долевого строительства проводить осмотр общедомового имущества, считая что данные объекты Застройщик обязан показывать лишь выбранной им Управляющей компании. Это делает невозможным приём общедомового имущества со стороны Дольщиков.

8. В нарушение ст.19 214-ФЗ Застройщик отказывается предоставлять Заявителю Паспорт/проект дома, являющейся неотъемлемой частью проектной декларации, в связи с чем у Дольщика отсутствует возможность сравнить взятые на Застройщиком обязательства по постройке дома (включая общедомовое имущество), благоустройство территории и т.д. с фактически построенными объектами в т.ч. при осуществлении осмотра общедомовой собственности перед подписанием акта приёма-передачи квартиры.

В связи с вышеизложенным прошу:

1. В установленный законом срок зарегистрировать данное обращение.
2. Провести проверку вышеизложенных фактов.
3. По результатам проверки признать п.4.2.5.1. а так же абз.7 п.3.5 ДДУ ничтожными. В случае необходимости готов уполномочить Москомстройинвест предоставлять мои интересы в суде.
4. Признать незаконными действия Застройщика в части:
  - a. отказа в подписании акта приёма-передачи квартиры в зависимости от оплаты Дольщиком аванса ООО "УК Комфорт Сити" в размере не менее чем за 4 месяца;
  - b. Отсутствия ограждений на территории строящихся домов 1 фазы от сданных домов расположенных по ул. Анных Ахматовой д.4, д.6, д.8
  - c. Отказа до момента подписания акта приёма-передачи квартиры показывать Заявителю объекты общедомовой территории (общее имущество многоквартирного дома);
  - d. Отказа предоставить Дольщику документы являющиеся неотъемлемой частью проектной декларации (паспорт и проект дома);
  - e. Обязать собственника земельного участка под сданными домами Переделкино Ближнее провести межевание земельного участка, передав его на баланс собственникам сданных квартир;
5. Выписать соответствующие предписания об устранении выявленных нарушений на Застройщика ООО "Олета".
6. В установленный законом срок предоставить Заявителю ответ на данное заявление.

Приложения:

1. Копия платёжного поручения подтверждающего оплату Заявителем всех обязательств
2. Копия договора ДДУ
3. Копия соглашения об уступке права требования

4. Копия разрешения на ввод в эксплуатацию 1-3 корпусов 1 фазы
5. Копия кредитного договора
6. Фотографии подтверждающее фактическую неготовность дома к проживанию расположенного по адресу. г. Москва, пос. Внуковское ул. Анны Ахматовой д.8.