

Директору ООО «Строительно-Монтажное
Управление № 3 Сатурн-Р»
614000 г. Пермь, ул. Куйбышева 37
Кирюхину Николаю Антоновичу
от

претензия.

Между мной и ООО "Строительно-монтажное управление №3 Сатурн-Р" (далее "Застройщик", а совместно - "Стороны") 23.10.2017г. был заключен договор № об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее "Договор").

В соответствии с условиями заключенного Договора, Застройщик передал мне в собственность объект долевого строительства - 2-комнатную квартиру (далее "Квартира"), общей площадью кв.м. в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Пермь, ул.Красные Казармы, 68. Согласно п.п 1.4 Договора, вместе с правом собственности на Квартиру я приобрёл соответствующую долю в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома, куда относятся в том числе лифты и лифтовые шахты.

Согласно п.п. 4.4 Договора, я, как собственник Квартиры, обнаруживший в течение гарантийного срока недостатки Квартиры, известил об этом Застройщика в установленный срок, а именно - обращение вх.№17 от 01.02.2019г. (приложение №1). Обнаруженный недостаток - шум от работы лифта - гул работы двигателя, дребезг лебёдки, звук работы реле, ударные шумы при пуске/остановке лифта, передающихся в мою квартиру по несущим конструкциям, покрытию здания, и стенам. Превышение уровня шума установлено, и подтверждается протоколом лабораторных испытаний №п5908 от 22.05.2019г., выполненных Федеральным бюджетным учреждением здравоохранения "Центр гигиены и эпидемиологии в Пермском крае" на основании распоряжения Управления Роспотребнадзора по Пермскому краю №771 от 23.04.2019г., в присутствии представителя Застройщика, инженера по качеству ООО «СМУ №3 Сатурн-Р», Беклемышева О.М., и составляет 33,3+-0,8дБА в ночное время (с 23 до 7) при допустимом уровне 25дБА, с учётом поправки δ = минус (-) 5 дБА для инженерно-технологического оборудования самого здания (п. 6.1.3 СанПиН 2.1.2.2645-10) (приложение №2). Источник шума, установленный при проведении лабораторных испытаний – лифтовое оборудование жилого дома.

Срок для устранения выявленных недостатков установлен в п.п. 4.4 Договора, и составляет 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен Сторонами путём подписания письменного соглашения. Учитывая, что на моё обращение от 01.02.2019г. ответа не последовало, со стороны Заказчика никто со мной не связывался, и иной срок устранения недостатков путём подписания письменного соглашения установлен не был, срок для устранения выявленного недостатка ограничился 30 (тридцатью) днями, и истёк 04.03.2019г., что свидетельствует о нарушении Застройщиком условий Договора.

В силу части 1 статьи 7 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" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно п.14 статьи 2 постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом", инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности,

установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов - изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

Согласно п. 6.1 СанПиН 2.1.2.2645-10, эквивалентные уровни звука в помещениях жилых зданий не должны превышать 25дБА в ночное время суток (с 23 до 7), с учётом поправки δ = минус (-) 5 дБА для инженерно-технологического оборудования самого здания (п. 6.1.3 СанПиН 2.1.2.2645-10).

Согласно последним проведённым лабораторным испытаниям от 18.09.2019г., выполненным Федеральным бюджетным учреждением здравоохранения "Центр гигиены и эпидемиологии в Пермском крае" по заявлению Застройщика и в присутствии представителя Застройщика, инженера по качеству ООО «СМУ №3 Сатурн-Р», Беклемышева О.М., эквивалентный уровень звука составил 33,0+-0,8дБА в ночное время (с 23 до 7) при допустимом уровне 25дБА, с учётом поправки δ = минус (-) 5 дБА для инженерно-технологического оборудования самого здания (п. 6.1.3 СанПиН 2.1.2.2645-10) (протокол лабораторных испытаний находится у Застройщика).

Таким образом Застройщик в период времени от 01.02.2019 по настоящее время не устранил выявленный недостаток.

Учитывая вышесказанное, можно утверждать, что предоставленный мне объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 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" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

В силу части 5 статьи 7 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", Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Учитывая, что указанный существенный недостаток был обнаружен мной в первой половине января 2019г., а моё первое обращение было направлено спустя один месяц от начала эксплуатации жилого здания, а именно 01.02.2019г. (приложение №1), нельзя утверждать, что недостатки (дефекты) объекта долевого строительства произошли вследствие нормального износа такого объекта, ввиду ничтожно малого срока эксплуатации объекта.

На основании части 2 статьи 7 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" я требую безвозмездного устранения выявленного существенного недостатка в разумный срок.

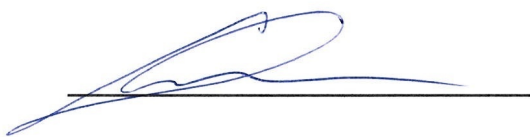
Согласно части 3 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", разумный срок устанавливает

участник долевого строительства. Учитывая уже пройденный срок с момента моего первого обращения, а именно с 01.02.2019г., я устанавливаю следующий разумный срок - 30 (тридцать) дней с момента вручения настоящей претензии Застройщику.

В случае неустранения выявленных недостатков в установленный разумный срок, учитывая существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства, буду вынужден обратиться в суд с требованием расторжения Договора в одностороннем порядке, возврате денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 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".

Приложения:

1. Обращение к Застройщику вх.№17 от 01.02.2019г. - 1 лист
2. Протокол лабораторных испытаний №п5908 от 22.05.2019г. - 1 лист



«10» октября 2019г.