ООО «Рога и Копыта», Московская область, пос. Новый, дом 17А, помещение 106, комната 6

От: Петровой Елены Павловны, РФ, Тверская область, пос. Сандово, ул. Базарная, д. 5, кв. 10

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРЕТЕНЗИЯ**

**Об устранении недостатков квартиры**

1. Между Обществом с ограниченной ответственностью «Рога и Копыта» (далее — Застройщик) и Петровой Е.П. (далее — дольщик) заключен договор долевого участия в строительстве № Л/49 от «03» июня 2017 года (далее — договор). Мною приобретена квартира №25 расположенная по адресу: Тверская область, пос. Сандово, ул. Мирная, д. 10. Квартира передана мне по акту приема передачи 01.07.2019 года.
2. В соответствии с условиями договора, а также ст. 7 ФЗ 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.
3. В соответствии со п. 5 и 5.1. указанной статьи, гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
4. 31.07.2019 года мною обнаружены следующие недостатки помещения:

- Не работают счетчики отопления на кухне и в спальне

- Входная дверь не закрывается, монтаж осуществлен с нарушениями, не работает второй замок

- и т.д.

(перечисляются в свободной форме максимально подробно недостатки, например:)

* После проливного дождя я обнаружила лужи воды на подоконнике в гостиной, а также на лоджии. Протечка образовалась в результате некачественного монтажа окон и балконных рам, повреждения уплотнителей и зазором между створкой окна и рамой. Так как окна являются оборудованием, на них распространяются гарантийные обязательства Застройщика.
* Квартира расположена на последнем этаже жилого дома, после каждого дождя на потолке образуются разводы от влаги. Отсутствие или некачественная герметизация межпанельных швов, некачественная гидроизоляция крыши – ведет к протечкам, повышенной влажности и сырости, что в свою очередь создает условия для плесени и грибка. Указанные недостатки являются гарантийными и относятся к конструктивным недостаткам здания, срок гарантии на которые составляет 5 лет

1. Считаю, что указанные недостатки возникли в связи с некачественным выполнением работ (недостатками в монтаже, некачественном оборудовании). В соответствии с п. 2 вышеуказанной статьи  в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в [части 1](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_327803/aeb9f2327f835ecc02fb71b9a0312ead0b844204/#dst100243) настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

1. На основании изложенного требую незамедлительно устранить недостатки, указанные в претензии. При необходимости обследования или создания комиссии по выявлению причин недостатков, прошу согласовать время и место осмотра со мной по телефону, указанному в заявлении, а также направить мне уведомление по почте. В случае вашего отказа или отсутствия ответа в течение 10 (десяти) дней с момента получения настоящей претензии буду вынуждена обратиться в независимую экспертизу, а в последствии суд с соответствующими требованиями с отнесением на вас расходов на экспертизу, на услуги представителя, а также неустойки и штрафа в соответствии с законом о защите прав потребителей.
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Петрова Е.П.

31.07.2019