Главе Администрации

Ленинского муниципального района

Московской области

**Венцалю В.Н.**

**от участников долевого строительства**

**ЖК «Булатниково»**

**Уважаемый Валерий Николаевич!**

Мы, дольщики ЖК «Булатниково», строительство которого должно было быть завершено в четвертом квартале 2015 года, обращаемся к Вам. Мы обеспокоены сложившейся ситуацией.

По графику реализации проекта «Продолжение строительства малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3» ввод в эксплуатацию жилых корпусов планируется: корпуса №№ 1,2,3,14,15 в 4 квартале 2018г.; корпуса №№ 4,5,6,7,8 в 3 квартале 2019г.; корпуса №№ 9,10,11,12,13 в 4 квартале 2019г. В настоящее время подрядчик не приступил к отделке квартир и с подрядной организацией договор на выполнение отделочных работ в квартирах не заключен. Со слов представителей администрации Ленинского муниципального района и подрядной организации вводить дома в эксплуатацию планируется без отделки квартир. Значит, в текущий график работы по отделке квартир не включены.

Вопрос наличия отделки квартиры для дольщиков является принципиальным. Нами выбор в пользу ЖК «Булатниково» сделан, в том числе и по причине наличия отделки квартиры. Все договоры долевого участия (далее - ДДУ), заключенные застройщиком с дольщиками типовые и предметом их является передача дольщикам квартир с отделкой в объёме, предусмотренном ДДУ. Мы, дольщики, честно исполнили свои обязательства, и вправе рассчитывать на получение квартир с отделкой. Все дольщики заплатили за квартиры с отделкой и это совсем не малая плата. Максимальная цена за квадратный метр, которую заплатили дольщики, достигала более 100 тысяч рублей. Отделка квартир предусмотрена также проектной документацией ПТАМБ-62/12, на основании которой было выдано разрешение на строительство.

Застройщику вносить существенные изменения (исключение отделки является именно таким изменением) в проектную документацию согласно ст.1 п.1.1 ДДУ не разрешается. В соответствии со ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Права на изменение проектной документации застройщику в одностороннем порядке Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не предоставлено. Частью 7 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ допускается отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, если необходимость отклонения выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта. «Вместе с тем в силу ч. 7 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ причины, повлекшие необходимость отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации, должны быть объективными, не зависящими от воли застройщика.» - из Постановления Президиума Верховного Суда Российской Федерации N 301-ПЭК15. Предоставление застройщику права на одностороннее изменение проектной документации строящегося объекта долевого строительства не соответствует действующему законодательству, а также существенно нарушает права и законные интересы участников долевого строительства.

Мы, участники долевого строительства, возражаем против изменения проектной документации ЖК «Булатниково» в части, касающейся исключения отделки квартир, так как это приведёт к нарушению наших прав и законных интересов, и потере имущества.

Министерством строительства МО составлена дорожная карта по осуществлению мер по решению проблем граждан и результатом этих мер должно быть восстановление нарушенных прав граждан-дольщиков и, как итог, передача дольщикам квартир с отделкой, предусмотренной проектной документацией и ДДУ.

Мы настаиваем на выполнении администрацией Ленинского района взятых на себя обязательств по завершению строительства в полном объеме, согласно проектной документации,на основании которой было выдано разрешение на строительство и ДДУ.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Поручениями Президента РФ №1329 от 09.07.2017 и №1520 от 03.08.2016, Федеральным Законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом Московской области от 01.07.2010 N 84/2010-03 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области», Градостроительным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ требуем:

**-** **на недопустимости** **исключения отделки квартир из проектной документации;**

**-** **на соблюдении условий проектной документации ПТАМБ-62/12, на основании которой было выдано разрешение на строительство, в части, касающейся отделки квартир;**

**- внести во вновь утверждаемую проектную документацию отделку квартир, прописанную в проектной документации ПТАМБ-62/12, на основании которой выдано разрешение на строительство;**

**-** **внести в график реализации проекта «Продолжение строительства малоэтажного многоквартирного жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское, д. Жабкино, участок №3» работы по отделке квартир и сроки их выполнения;**

**- предоставить нам информацию относительно сроков заключения договора с подрядной организацией на выполнение отделочных работ в квартирах;**

**- принять меры для обеспечения ввода объекта ЖК «Булатниково» в эксплуатацию с отделкой квартир, предусмотренной проектной документацией и ДДУ в срок, предусмотренный графиком утвержденным Министерством строительного комплекса Московской области;**

Для защиты своих прав, законных интересов и имущества дольщики ЖК «Булатниково» готовы обратиться в Прокуратуру РФ, другие контролирующие и надзорные органы и суд.

Ответ по существу поставленных вопросов просим предоставить в установленный законом срок по адресу электронной почты [e-mail](mailto:erkin.va@gmail.com) для ФИО, моб. Тел. +7 (926) 000-00-00

С уважением, ФИО, дата