

Уважаемый дольщик!

Уведомляем Вас о том, что в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442 "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства" (далее – Постановление № 442) в период с 25.03.2022 по **31.12.2022** года по всем объектам Группы компаний «Эталон» устанавливается **временный порядок передачи дольщикам объектов долевого строительства (ОДС)**.

Просим внимательно ознакомиться с изложенными ниже особенностями нового временного порядка в целях заблаговременной подготовки к процедуре приемки ОДС и исключения направления дольщику акта приема-передачи (АПП) застройщиком в одностороннем порядке.

Временный порядок предусматривает следующие особенности:

1. Дольщик вправе отказаться от приемки ОДС только при наличии **существенного** нарушения требований к качеству ОДС (существенных недостатков/дефектов), выявленных по результатам осмотра.

Согласно п. 2 ст. 475 ГК РФ под **существенными** недостатками/дефектами понимаются:

- неустранимые недостатки;
- недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени;
- недостатки, которые выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения.

2. В случае выявления дольщиком в ходе осмотра только **НЕСущественных** недостатков, дольщику необходимо принять ОДС по акту приема-передачи (далее – АПП) в сроки, указанные в акте осмотра. В случае уклонения дольщика от принятия ОДС, застройщик вправе в предусмотренный законом срок направить дольщику односторонний АПП.

При этом выявленные дольщиком **НЕСущественные** недостатки, которые признаны застройщиком обоснованными, подлежат устранению застройщиком в течение 60 календарных дней с даты подписания сторонами АПП (п. «е» ч. 1 Постановления № 442) при условии предоставления дольщиком доступа в помещение.

3. В случае выявления в ходе осмотра **существенного** недостатка, либо в случае разногласий между застройщиком и дольщиком относительно существенности/несущественности недостатка, следующий осмотр проводится с участием **специалиста** (лица, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора с индивидуальным предпринимателем/юридическим лицом, являющимся членом СРО). Право выбора кандидатуры специалиста предоставляется дольщику, который и обеспечивает его участие в осмотре. Если дольщик отказывается, то участие специалиста в осмотре обеспечивается силами и за счет застройщика.

Если участие специалиста в осмотре обеспечивает дольщик, то дольщику необходимо:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня составления акта осмотра согласовать с застройщиком кандидатуру специалиста, предоставив застройщику документы, подтверждающие согласно Постановлению № 442 его квалификацию.
- обеспечить присутствие специалиста на осмотре, дата проведения которого согласовывается с застройщиком в срок не позднее 8 (восемью) рабочих дней с даты составления акта осмотра.

- не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня проведения осмотра со специалистом направить застройщику акт осмотра, составленный специалистом (далее - Акт специалиста) по форме согласно п. «л» ч. 1 Постановления № 442.

В случае уклонения дольщика от проведения осмотра с участием специалиста (в том числе нарушение вышеуказанных сроков), застройщик вправе по истечении 1 (одного) месяца со дня, предусмотренного договором для передачи ОДС дольщику, составить односторонний акт о передаче ОДС.

Если Актом специалиста наличие существенных недостатков не подтверждается, дольщик обязуется принять ОДС по АПП в течение 8 (восьми) рабочих дней с даты составления Акта, при этом выявленные несущественные недостатки подлежат устранению застройщиком в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания АПП.

Если Актом специалиста наличие существенных недостатков подтверждается, то застройщик обязуется устранить выявленные недостатки в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты составления Акта специалиста.

Уважаемый дольщик, надеемся на Ваше понимание в связи с необходимостью введения нового временного порядка передачи. Группа компаний «Эталон», со своей стороны, предпримет все необходимые меры, чтобы процедура приемки приобретенного Вами объекта долевого строительства в период действия временного порядка не доставила Вам каких-либо неудобств.