

**Акционерное общество Специализированный застройщик
«Региональная Строительная Группа – Академическое»
(АО СЗ «РСГ - Академическое»)**

Регламент правил приёма объектов недвижимости АО СЗ «РСГ-Академическое».

- 1) На осмотре могут присутствовать только лица, указанные в ДДУ/Соглашении об уступке права требования по ДДУ-дольщики. Если дольщик присутствовать не может, то необходимо оформить нотариальную доверенность на представителя его интересов.**
- 2) При осмотре квартиры необходимо иметь:**
 - Паспорта всех дольщиков
 - Оригинал ДДУ/Соглашение об уступке права требования по ДДУ
 - Оригинал нотариально заверенной доверенности на представление интересов дольщика.
- 3) Если вы хотите прийти со сторонним специалистом на осмотр квартиры, то у него с собой должны быть:**
 - Паспорт
 - Письменное согласие АО СЗ «РСГ-Академическое» на присутствие стороннего специалиста на осмотре квартиры.
 - Уведомление о включении сведений в НРС с порядковым номером специалиста.
 - Оригинал трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами СРО
 - Оригинал нотариально заверенной доверенности на представление интересов дольщика.
 - Оригинал договора оказания услуг данным специалистом дольщику с указанием перечня услуг.
 - Сертификаты/свидетельства о соответствии паспорта оборудования, содержащие сведения о метрологических характеристиках и данные последних калибровок (поверок) тех инструментов или приборов, которые сторонний специалист планирует использовать при осмотре квартиры.

Чтобы получить Письменное согласие АО СЗ «РСГ-Академическое» на присутствие стороннего специалиста на осмотре квартиры необходимо заранее подать запрос на общий адрес электронной почты **e.telminov@kortros.ru**. Срок согласования эксперта составляет от 3 до 5 дней.

Чтобы записаться на приемку объекта долевого участия необходимо связаться с АО СЗ «РСГ-Академическое» по тел: **8 (343) 222-7-222** (время работы call-центра с пн по пт с 9:00 до 18:00).

Сторонние специалисты, не имеющие вышеперечисленных документов, к осмотру квартиры допускаться не будут.

Договор участия в долевом строительстве Акционерного общества Специализированный застройщик "РСГ-Академическое", г. Екатеринбург включает п.п.:

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.9. Вред, причиненный Участником долевого строительства Объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, возмещается Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме.

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны соглашаются с тем, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий и иные дефекты), не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, поскольку наличие данных недостатков не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства по причине несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан письменно обосновать причины отказа, указав, в том числе, какие именно требования нормативных документов нарушены (со ссылкой на пункт нормативного документа и/или проектной документации). В противном случае отказ Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным, что дает Застройщику основание воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 5.4. настоящего Договора.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

Постановление правительства РФ от 29 декабря 2023 г. п 2380 "об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства" включает п.п:

г) при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных актом осмотра, составленным с участием специалиста в соответствии с подпунктом "л" настоящего пункта, участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в соответствии с подпунктом "д" настоящего пункта либо отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и исполнения договора и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств.

к) под лицом, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией, в целях настоящего постановления понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования или строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий архитектурно-строительного проектирования или в национальный реестр специалистов в области строительства который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 61 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

е) застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства - в срок не более 60 календарных дней со дня составления в соответствии с подпунктом "л" настоящего пункта акта осмотра с участием специалиста;

л) техническое обследование объекта долевого строительства обеспечивается методами визуального и инструментального обследования и осуществляется в следующем порядке: специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению с участником долевого строительства; дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается участником долевого строительства и застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков объекта долевого строительства, но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования; участник долевого строительства и застройщик обеспечивают свое присутствие или присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения объекта долевого строительства в согласованное время для участия в проведении осмотра; не позднее 3 рабочих дней со дня проведения осмотра специалистом участник долевого строительства направляет застройщику акт осмотра, составляемый в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства;

н) при не предоставлении участником долевого строительства застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра участник долевого строительства не вправе обращаться с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

В случае уклонения участника долевого строительства от осмотра до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик вправе по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. "Под термином "существенные недостатки" имеется ввиду недостатки, которые делают квартиру непригодной для проживания. Под существенными недостатками следует понимать, неустранимые недостатки — то, что нельзя исправить; недостатки, которые не устранить без несоразмерных денежных или временных затрат; изъяны, которые выявляются неоднократно или проявляются вновь после устранения."

Постановление от 18 марта 2024 г. п 326 об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве
В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 г. N 46-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2024 г. включительно.

3. Особенности, установленные пунктами 1 и 2 настоящего постановления, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления

Семенов А.А.

(Заместитель генерального директора АО СЗ «РСГ-Академическое»)

