

Инициативной группе  
участников долевого строительства  
ЖК «Раз. Два. Три»  
г.Сочи, ул.Пластунская, 123

Краснодарский край, г.Сочи

«06» марта 2017 года

Рабочей группой с участием представителей ЗАО «Универсал», ООО «Пушкин», УК «Парк Горького»:  
Анна Геннадьевна Цветкова  
Максим Владимирович Легоньких  
Ольга Владимировна Колобова  
Пуриц Иосиф Эмильевич  
Браило Сергей Иванович  
Домашенко Роман Юрьевич  
Рудь Дмитрий Валентинович  
рассмотрены вопросы участников долевого строительства ЖК «Раз. Два. Три» представленные в письменном и в устной форме на встречах проведенных в феврале и марте 2017 года.

Перечень вопросов поставленных на рассмотрение в письменном виде:

**1. «Ввод объектов в эксплуатацию. Вопрос по компенсации участникам долевого строительства Литера В»**

1.1. По результатам судебного заседания, состоявшегося 28.02.2017г. по иску Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края к ЗАО «Универсал», принято судебное решение о привлечении Застройщика к ответственности:  
Будет ли ЗАО «Универсал» подавать апелляцию на данное судебное решение?  
Как юристы ЗАО «Универсал» оценивают шансы по данному судебному делу?  
В течение какого срока может продлиться судебная тяжба с Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, по мнению юристов ЗАО «Универсал» ?

**ОТВЕТ:** В связи с несвоевременным представлением информации об устранении замечаний департамента по надзору в строительной сфере ЗАО «Универсал» 28.02.2017 привлечено к административной ответственности, штрафу в сумме 50 000 рублей. Решение суда обжаловаться не будет.

1.2.В какой срок застройщик планирует направить в адрес всех дольщиков литера В дополнительные соглашения к ДДУ, содержащие новый срок приёма-передачи квартир и условия о компенсации за перенос сроков?

**ОТВЕТ:** Застройщик с 06.03.2017 начал отправку в адрес всех дольщиков литера «В» дополнительные соглашения к ДДУ, содержащие новый срок приёма-передачи квартир – 3 квартал 2017 года.

1.3. При направлении застройщиком дополнительных соглашений к ДДУ в адрес иногородних дольщиков, каким образом будет реализована процедура подписания этих доп.соглашений со стороны дольщиков и дальнейшей их передаче для регистрации в Росреестре?

**ОТВЕТ:** Согласно норм законодательства РФ дополнительное соглашение к ДДУ должны быть зарегистрированы в органах Росреестра и считаются заключенными с момента государственной регистрации. Следовательно, в Росреестре должны присутствовать две стороны сделки: застройщик и дольщик. Возможно представление интересов дольщика по нотариальной доверенности. При невозможности личного прибытия на регистрацию необходимо в индивидуальном порядке уточнить ситуацию по оформлению доверенности в отделе продаж.

1.4. Возможно ли рассматривать как альтернативный вариант, решение вопроса с компенсацией в счёт погашения будущих коммунальных платежей ?

**ОТВЕТ:** Компенсация в счет будущих коммунальных платежей невозможна ввиду того, что застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома и передает помещения собственникам после ввода объекта в эксплуатацию. После этого его полномочия заканчиваются. Плату за обслуживание жилых помещений и коммунальные платежи взимает управляющая компания и ресурсоснабжающие организации по договорам заключенным с каждым собственником квартиры.

1.5. Действителен ли сертификат на установку кондиционеров, который выдавался дольщикам при подписании дополнительного соглашения о переносе сроков приёма-передачи квартир на 28.02.2017г., в виду не действительности данных доп.соглашений, как не прошедших регистрацию в Росреестре?

**ОТВЕТ:** Ранее выданные сертификаты на установку кондиционеров действительны. Кондиционеры закуплены и будут установлены, после подписания дополнительного соглашения о переносе срока ввода объекта в эксплуатацию.

1.6. Всем ли дольщикам будут установлены кондиционеры от застройщика, включая тех, кто не подписывал дополнительное соглашение о переносе сроков на 28.02.2017г.?

**ОТВЕТ:** Кондиционеры закуплены и будут установлены, после подписания дополнительного соглашения о переносе срока ввода объекта в эксплуатацию.

## **2. «Технические условия по эксплуатации объекта долевого строительства»**

2.1. Почему решили отказаться от эксплуатируемой кровли?

**ОТВЕТ:** Согласно разрешению на строительство от 15.07.2014 № RU 23309-2930 обустройство эксплуатируемой кровли надземных автостоянок относится к последнему – пятому этапу работ, и будет осуществляться после ввода жилых домов в эксплуатацию.

2.2. Какова максимальная выделяемая мощность на квартиру? Есть ли разница по максимальной выделяемой мощности в зависимости от площади квартиры? (интересуют цифры в кВт на каждую из однотипных квартир по площади).

Если человек превысит максимальную потребляемую мощность, то будут ли его удалённо кратковременно отключать либо будет доплата за превышение? Или максимальное потребление будет ограничено номиналом вводного в квартиру автоматического выключателя?

**ОТВЕТ: Максимальная расчетная нагрузка на вводной автомат 10 кВт на любую квартиру независимо от ее площади.**

2.3. Дымовые датчики в квартирах являются автономными (чисто для звуковой сигнализации в квартирах) или они будут подключены к пультам пожарной сигнализации в диспетчерской в доме?

Датчики пожарной сигнализации под потолком, что с ними делать? Необходимо знать до начала проведения ремонта, чтобы сделать скрытую проводку слаботочки.

**ОТВЕТ: Датчики пожарной сигнализации беспроводные, адресные, заведены на централизованный пульт. Их удаление категорически невозможно. Временное отключение датчиков должно согласовываться с управляющей компанией во избежание ложных срабатываний и как следствие наложения штрафов.**

2.4. Почему в электрических щитах, расположенных в коридорах, монтаж электропроводки осуществлён не соответствующим образом: провода расположены хаотично, отсутствуют кабель-каналы, отсутствует маркировка, отсутствует однолинейная схема?

**ОТВЕТ: Монтаж проводки осуществлён в соответствии с проектной документацией с соблюдением норм и правил. Вопросы по монтажу электропроводки в конкретных щитах будут рассматриваться по отдельному письменному заявлению, с точным указанием его месторасположения.**

Возможно ли в будущем поменять вводные в квартиру автоматические выключатели на выключатели другого производителя?

**ОТВЕТ: Договор поставки электроэнергии заключается каждым собственником с энергоснабжающей организацией, любые замены оборудования подлежащего опломбировке осуществляются только по согласованию с поставщиком электроэнергии.**

2.5. Была информация о том, что после установки блоков кондиционеров на фасаде дома они будут закрыты перфорированной решёткой в стиле всего фасада. Так ли это на самом деле?

**ОТВЕТ: После установки кондиционеров на фасаде дома блоки будут закрыты перфорированной решёткой в соответствующей цветовой гамме фасада.**

2.6. Вопрос по парковкам около дома ( в т.ч. с внутреннего двора дома), на какое количество мест рассчитано?

**ОТВЕТ: Общее количество боксов закрытого типа составляет 88 шт. На территории жилого комплекса обустроено 160 парковочных мест открытого типа.**

2.7. С каким провайдером интернета и тв заключен договор ?

В доме разводка уже идёт. Кто её тянет?

Будут ли вешать тарелки Триколор или будет централизованное тв?

**ОТВЕТ:** С интернет провайдером ООО «Бизнес-Связь» заключен договор. Монтаж и подключение осуществляется данной организацией. Помимо этого в целях обслуживания оборудования и организации телевизионного вещания компания приобрела помещение в жилом комплексе.

2.8. Вопрос в выборе Управляющей компании (данные о компании) и их тарифов на обслуживание.

**ОТВЕТ:** Застройщик рекомендует УК Парк Горького имеющую опыт работы и положительные отзывы жильцов одноименного жилого комплекса.

В настоящее время по поручению управляющей компании, аудиторской организацией осуществляется предварительный расчет тарифа за обслуживание данного объекта.

Для справки: стоимость обслуживания в ЖК Парк Горького около 50 рублей за 1 кв.м.

2.9. Есть ли гарантия на лифты и на какой срок она предусмотрена? Какая компания предоставляет данную гарантию?

**ОТВЕТ:** Договор на монтаж, обслуживание и эксплуатацию заключен с отечественной кампанией, что должно положительно сказаться на низкой стоимости ремонтных работ. Гарантийный срок предоставляемый поставщиком лифтового оборудования 18 месяцев.

2.10. Есть ли гарантия на фасад и на какой срок она предусмотрена?

**ОТВЕТ:** Гарантийный срок российского поставщика материала из которого смонтирован фасад - 25 лет.

2.11. Каким образом будет огорожена придомовая территория?

**ОТВЕТ:** Ограждение территории будет обустроено по наружному периметру аналогично блока «В». Ограждения каждого литера отдельно не планируется.

2.12. Вопрос от участника долевого строительства Юлии (+7 967 647-74-42)

Литер В 4 этаж квартира 39: В квартире в потолке и в полу посередине квартиры квадрат залатан, что это может быть? Для каких целей? Имеется ли подобный факт по всем квартирам, также расположенным в середине дома?

**ОТВЕТ:** Данное отверстие было предназначено для технологических целей при проведении работ. В настоящее время перекрытия приведены в исходное состояние.

### **3. «Проведение ремонтных работ»**

3.1. Возможно ли будет ставить дополнительные батареи в квартирах?

**ОТВЕТ:** После ввода в эксплуатацию, по согласованию с управляющей компанией.

3.2. Т.к. счётчики тепла уже стоят, то какое потребление допустимо на квартиру?

**ОТВЕТ:** Теплосчетчики не имеют ограничительных функций и предназначены для учета поставленного тепла потребителю.

3.3. Возможно ли делать водяные тёплые полы в квартирах?

Возможно ли сделать свой контур отопления с бытовым теплообменником и циркуляционным насосом?

Хватит ли тепловой мощности, если все начнут делать водяные тёплые полы?

Если тёплые полы электрические, хватит ли электрической мощности, если все начнут делать электрические тёплые полы?

**ОТВЕТ:** Обустройство водяных теплых полов проектом не предусмотрено. Монтаж электрического подогрева полов возможен в рамках потребляемой мощности вводных автоматов.

3.4. Возможно ли переносить батареи (например под окна) и увеличивать их количество?

**ОТВЕТ:** После ввода в эксплуатацию, по согласованию с управляющей компанией.

3.5. Можно ли увеличивать и уменьшать санузлы незначительно?

**ОТВЕТ:** После ввода в эксплуатацию. Следует отметить, что любые даже незначительные изменения планировки помещений в многоквартирном жилом доме осуществляются на основании проекта и при наличии разрешения соответствующего органа власти.

3.6. Когда можно будет начинать проведение ремонтных работ в квартирах литеры В? Только после полной сдачи или после определённого этапа сдачи?

**ОТВЕТ:** После ввода в эксплуатацию объекта.

#### **4. «Общие вопросы по документальному оформлению сделок с застройщиком»**

4.1. Что нужно для того, чтобы попасть в квартиру: оригинал ДДУ и только участник договора? Если не участник договора, то нужна ли доверенность?

**ОТВЕТ:** Обратится в отдел продаж, при себе иметь паспорт, договор и при необходимости доверенность от дольщика. Получить ключ и пропуск.

4.2. Когда начнут подписывать новые ДДУ и регистрировать их в Росреестре? В частности, получена ипотека на приобретение квартиры, но договор долевого участия со стороны застройщика до сих пор не подписан и сделка не зарегистрирована в Росреестре.

**ОТВЕТ:** Регистрация ДДУ осуществляется с 01.03.2017. Подробности по регистрации конкретных договоров можно уточнить в отделе продаж.

Просим предоставить официальное письмо о согласованной процедуре обмена информацией между инициативной группой и ЗАО «Универсал» по формату «вопрос-ответ». Будет ли это обмен по согласованным электронным адресам либо путём передачи письменной информации, либо иным способом.

Перечень дополнительных устных вопросов:

1. Когда будет продлен договор со страховой компанией

**ОТВЕТ:** Дополнительное соглашение к договору генерального страхования по литеру «В» 01.03.2017 года подписано сторонами, срок продлен до 31.12.2017 года.

2. Сроки устранения недостатков препятствующих вводу объекта в эксплуатацию

**ОТВЕТ:** Недостатки касающиеся строительно-монтажных работ устранены и объект будет представлен к обследованию внутренней комиссии (с участием инициативной группы дольщиков) 17.03.2017.

Правовые препятствия будут урегулированы в течении 1,5-2 месяцев.

В администрацию города Сочи застройщиком направлено письмо о необходимости внесения изменений в разрешение на строительство в части нумерации этажности объекта.

3. Почему отключена подача газа на объект

**ОТВЕТ:** Газоснабжающая организация осуществляет плановые регламентные работы на своих сетях, в связи с этим, подача газа прекращена. Планируемый срок возобновления поставок – 07.03.2017.

4. Представление на рассмотрение проектной документации и справок о выполнении технических условий

**ОТВЕТ:** Застройщику выданы справки о выполнении технических условий всеми ресурсоснабжающими организациями, копии будут представлены для обозрения инициативной группе.

Генеральный директор ЗАО «Универсал»



А.А. Лобанова