

Правила приемки объекта долевого строительства

СОКРАЩЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

ДДУ – договор участия в долевом строительстве.

Объект – объект долевого строительства, указанный в ДДУ.

Участник – участник или участники долевого строительства, указанный/-ые в ДДУ.

1. Запись на осмотр Объекта

1.1 Участник получает уведомление Почтой России, а также по телефону, email и смс – о готовности к передаче Объекта, получении разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и готовности Объекта к осмотру.

1.2 Согласование даты и времени осмотра Объекта осуществляется путем переговоров и через электронное приложение «Базис». Ссылка на регистрацию в личном кабинете приложения «Базис» направляется Участнику в составе смс-уведомления, указанного в п. 1.1. настоящих Правил.

При записи Участника информируют о правилах посещения Объекта и пакете документов при передаче ключей. Информирование Участника о правилах посещения Объекта и пакете документов при приемке ключей также осуществляется при регистрации в личном кабинете приложения «Базис».

1.3 Время осмотра и приёмки Объекта Участником с фиксацией его состояния, включая подписание полного пакета документов, ограничено и составляет:

- не более 60 минут для кладовых помещений и машино-мест;
- не более 90 минут для квартир без отделки и нежилых помещений;
- не более 120 минут для квартир с отделкой White Box и квартир с чистовой отделкой.

По истечении установленного периода времени представитель Застройщика вправе прекратить процесс передачи и попросить Участника покинуть Объект.

1.4 На осмотре Объекта могут присутствовать только Участник (либо его представитель согласно п 1.5 настоящих Правил), а также совместно с Участником (либо представителем Участника): дети Участника, супруг Участника, родители Участника, сторонний специалист (см. п. 2.5 настоящих Правил). Под сторонним специалистом понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства и 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 6.1 Градостроительного кодекса РФ (пункт «к» Постановления Правительства РФ от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства»).

1.5 Осмотр Объекта может проводиться с участием представителя Участника, имеющего нотариально заверенную доверенность от Участника, удостоверяющую право представителя

Участника на участие в осмотре Объекта, подписание любых актов и иных документов в отношении Объекта и т.д.

2. Посещение Объекта для осмотра

2.1 В согласованный день и время Участник перед началом осмотра предъявляет представителю Застройщика, сопровождающего Участника при осмотре Объекта, документы, удостоверяющие личность, и ДДУ.

2.2 В процессе передачи Объекта Участнику (представителю Участника) необходимо при себе иметь:

- паспорт,
- ДДУ (бумажный или электронный),
- оригинал нотариально заверенной доверенности на представление интересов (для представителя Участника, согласно п. 1.5 настоящих Правил).

2.3 Демонстрация Объекта происходит только в присутствии представителя Застройщика. Нахождение на Объекте Участника, его представителей по доверенности и сторонних специалистов по приёмке без участия представителя Застройщика не допускается.

2.4 Перед проведением осмотра Объекта представителем Застройщика проверяются:

- сертификаты / свидетельства о соответствии на инструменты или приборы, используемые сторонним специалистом при осмотре Объекта;
- паспорта оборудования, содержащие сведения о метрологических характеристиках и данных последних калибровок (проверок).

2.5 Лица, не указанные в ДДУ, п. 1.4 настоящих Правил и не имеющие нотариально заверенной доверенности на представление интересов, а также сторонние специалисты по приёмке, у которых нет документов в соответствии с п. 2.4 настоящих Правил, к осмотру Объекта не допускаются.

3. Фиксация замечаний и сроки их устранения

3.1 В процессе осмотра представитель Застройщика фиксирует замечания в мобильном приложении для дальнейшего переноса в определенную Застройщиком печатную форму Приложения к Акту приёма-передачи Объекта. Находясь на Объекте, сторонний специалист озвучивает выявленные замечания в присутствии представителя Застройщика, обосновывая их аргументами и действующими техническими нормами. Необоснованные выводы во внимание не принимаются.

3.2 Замечания фиксируются однократно: по итогам осмотра Объекта Участником в дату и время, согласованные в соответствии с п. 1.2 настоящих Правил.

3.3 После завершения осмотра Участник сообщает менеджеру о готовности принять Объект. Представитель Застройщика проводит Участника в офис заселения для подписания Акта приёма-передачи с фиксацией замечаний в заполненной в ходе осмотра Объекта форме Приложения к Акту приёма-передачи.

3.4 После того, как представитель Застройщика покинет Объект, замечания, не указанные в документе, составленном Участником (его представителем по доверенности) и представителем Застройщика по результатам осмотра Объекта, к рассмотрению Застройщиком не принимаются.

3.5 В Акте приёма-передачи и Приложении к нему правки, дополнения, исправления от руки не допускаются, так как Акт приема-передачи должен быть предоставлен в Росреестр для оформления права собственности Участника на Объект.

3.6 Замечания фиксируются Участником в ходе осмотра Объекта, сразу вносятся в Акт приёма-передачи и не могут быть присланы постфактум Почтой России или другими почтовыми/курьерскими отправлениями с вложениями независимо от того, принят Объект или нет.

3.7 Все замечания, указанные в Приложении к Акту приёма-передачи, подлежат устранению в течение 60 календарных дней. Застройщик уведомляет Участника об устранении замечаний посредством смс-сообщения или иным согласованным с Участником способом.

3.8 Застройщик вправе не рассматривать высказанные в ходе осмотра Объекта замечания, если они не учитывают сведения, содержащиеся в проектной документации, в том числе описание принятых технических и иных решений или технические параметры, в соответствии с которыми проведено строительство Объекта. В соответствии с этим Застройщик вправе направить мотивированный отказ по данным замечаниям.

3.9 Участник обязуется предоставить доступ Застройщику на Объект для устранения замечаний, указанных в Приложении к Акту приёма-передачи. О предоставлении доступа Застройщик сообщает Участнику по адресу электронной почты и по телефону, согласовывает дату и время доступа к Объекту. Участник не вправе отказать в предоставлении доступа для устранения замечаний к Объекту.

4. Подписание Акта приёма-передачи и повторный осмотр Объекта

4.1 Акт приёма-передачи Объекта и Приложение к Акту приёма-передачи подписываются Участником и уполномоченным представителем Застройщика при условии (если применимо) предварительной доплаты Участником Застройщику денежных средств в полном объеме в связи с увеличением фактической площади Объекта в соответствии с п. 2.6 ДДУ.

4.2 Замечания по качеству, которые не препятствуют эксплуатации Объекта, являются несущественными и не могут служить основанием для отказа от подписания Акта приёма-передачи. Существенные замечания – это замечания по качеству, которые препятствуют эксплуатации Объекта по его прямому назначению.

4.3 Если Участник отказывается от подписания Акта приёма-передачи с Приложением, обозначая, что замечания для него носят существенный характер, Застройщик вправе направить подписанный в одностороннем порядке Акт приёма-передачи в адрес Участника в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4 Повторный осмотр непринятого Объекта возможен исключительно по инициативе Застройщика, после устранения замечаний, уведомления Участника о таком устранении посредством смс-сообщения или иным согласованным с Участником способом, согласования даты и времени посещения Объекта (п. 1.2 настоящих Правил).

4.5 Участник вправе по собственной инициативе согласовать с Застройщиком дату и время явки в офис заселения исключительно для подписания пакета документов, подтверждающих приемку Объекта Участником.