

ООО «Пересвет-Регион-Краснодар»
Объект: г. Краснодар, ул. Курортная, 3,
по состоянию на январь 2017 года

Строительство жилого комплекса «Курортный берег» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (1 очередь), расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Курортная, 3 (далее – объект) осуществляется ООО «Пересвет-Регион-Краснодар» на основании выданного уполномоченным органом администрации муниципального образования г. Краснодар разрешения на строительство от 15 мая 2013 года, сроком действия до 15 декабря 2017 года.

Объект зарегистрирован в управлении государственного строительного надзора Краснодарского края (правопреемником которого является департамент) 17 июня 2013 года. ООО «Пересвет-Регион-Краснодар» 18 сентября 2013 года в адрес департамента в соответствии с требованиями ч. 5 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ поступило извещение о начале строительства объекта.

В рамках осуществления государственного строительного надзора департаментом в период с января по февраль 2015 года проведена плановая проверка конструкций ниже отм. 0.000 объекта и в период с декабря 2016 года по январь 2017 года - конструкций выше отм. 0.000.

По состоянию на 21 декабря 2016 года на объекте выполнено: устройство несущих монолитных конструкций 1-15 этажей и стен 16 этажа блок-секции 6 и 7, несущих монолитных конструкций 1-10 этажей блок-секции 8 и 9, устройство кирпичных ограждающих конструкций 2-11 этажей блок-секции 6 и 7, устройство кирпичных ограждающих конструкций 2-6 этажей блок-секции 8 и 9, начаты работы по установке заполнения оконных проёмов и монтаж внутренних инженерных сетей. Работы по устройству стилобата не начаты. Согласно записям общего журнала работ строительно-монтажные работы с ноября 2016 года не выполняются.

Согласно программе проверок по объекту проверка конструкций выше отм. 0.000 назначена на июль 2017 года; инженерно-технического обеспечения на сентябрь 2017 года; итоговая проверка на октябрь 2017 года.

В соответствии с нормами Федерального законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) ООО «Пересвет-Регион-Краснодар» начиная со 2 квартала 2014 года, представляет в департамент ежеквартальную отчетность застройщика по данному объекту.

Первоначальный срок исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве установлен на 30 ноября 2015 года, в последующем перенесен застройщиком на 30 декабря 2017 года.

По информации застройщика, поступившей департамент, причинами переноса вышеуказанного срока послужило следующее. Подтопление земельного участка в связи с поднятием уровня воды в пруду Карасун – 2 на 2 метра в но-

ябре 2013 года (приостановка строительства на 10 месяцев). Оформление смежных участков под устройство берегоукрепления и благоустройства набережной, необходимость участия в публичных слушаниях по проекту внесения изменений в ген. план администрации муниципального образования г. Краснодар, которые планируются в 4 квартале 2017 года. К предоставленному земельному участку не подведены инженерные сети и коммуникации. Условия подключения к системе теплоснабжения от ОАО «АТЭК» получены 29 августа 2016 года (срок реализации 18 месяцев).

В соответствии с нормами ч. 3 ст. 6 Закона о долевом строительстве в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Во исполнении вышеуказанных требований Закона о долевом строительстве застройщиком в адрес участников долевого строительства направлены соответствующие уведомления.

Действующим законодательством предусмотрена гражданско-правовая ответственность застройщика за перенос срока исполнения обязательств перед участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве в виде выплаты неустойки (пени) и возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки, иной ответственности не предусмотрено.

Участник долевого строительства вправе согласиться с переносом срока исполнения обязательств по договору и подписать дополнительное соглашение, либо в случае несогласия с переносом срока в соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона о долевом строительстве потребовать от застройщика выплаты неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

При этом в силу ст. 450 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) подписание соглашения к договору о переносе срока передачи объекта долевого строительства является правом, но не обязанностью участника долевого строительства.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона о долевом строительстве участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на два месяца.

Согласно ст. 10 Закона о долевом строительстве, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона по договору, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Все разногласия, возникающие между участниками долевого строительства и застройщиком, по исполнению условий договора, урегулируются в претензионном порядке, в случае неурегулирования возникших разногласий в досудебном порядке, они вправе обратиться в органы судебной власти в рамках гражданского судопроизводства.

Дополнительно сообщаем, что на основании Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» полномочия по выдаче разрешений на строительство, срока продления и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, относится непосредственно к компетенции администрации муниципального образования.

Если в действиях должностных лиц ООО «Пересвет-Регион-Краснодар» участниками долевого строительства усматриваются признаки деяния, ответственность за которое предусмотрена Уголовным кодексом РФ, они вправе обратиться с соответствующим заявлением в правоохранительные органы согласно их компетенции.