

Кому: ООО «Специализированный застройщик „Вектор-Дом“»

ИНН 1655307412

420021, Республика Татарстан, г. Казань,

ул. Портовая, д. 14, оф. 3

От: Соколовой Ирины Петровны

420087, г. Казань, ул. Дубравная, д. 61, кв. 118

Телефон: +7 (917) 240-16-03

E-mail: sokolova.i@example.ru

Договор участия в долевом строительстве № 3/118 от 21 октября 2024 года

Объект: квартира № 118 по адресу: г. Казань, ул. Дубравная, д. 61

ПРЕТЕНЗИЯ

об устранении недостатков объекта долевого строительства

Между мной, Соколовой Ириной Петровной, и ООО «Специализированный застройщик „Вектор-Дом“» (далее — Застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве № 3/118 от 21 октября 2024 года (далее — Договор). Объект долевого строительства — квартира № 118 общей площадью 54,3 кв. м по адресу: г. Казань, ул. Дубравная, д. 61.

Объект передан мне по передаточному акту от 15 июля 2025 года. Цена Договора составляет 6 480 000 (Шесть миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек и уплачена мною полностью.

Пунктом 5.2 Договора установлен гарантийный срок на объект долевого строительства продолжительностью три года, исчисляемый со дня передачи объекта, то есть до 15 июля 2028 года. Указанный срок соответствует ч. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и на дату настоящей претензии не истёк.

В течение гарантийного срока в объекте выявлены следующие недостатки (дефекты):

1. Промерзание наружной стены в спальне (помещение № 3) по всей высоте угла, примыкающего к оконному проёму. При наружной температуре -18°C температура внутренней поверхности стены в углу составляет $+4,1^{\circ}\text{C}$, что ниже температуры точки росы $+12,6^{\circ}\text{C}$ (воздух в помещении $+20^{\circ}\text{C}$, относительная влажность 62 %); на поверхности образуется конденсат и очаги плесени площадью около 0,8 кв. м.
2. Сквозная трещина в межквартирной перегородке кухни (помещение № 2) длиной 1,4 м с раскрытием до 2,5 мм.

Недостатки зафиксированы заключением специалиста № 41/26 от 3 августа 2026 года (тепловизионное обследование, ООО «Название»), а также фотоматериалами со съёмкой 12 января 2026 года и 2 августа 2026 года. Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, определена в заключении и составляет 186 400 (Сто восемьдесят шесть тысяч четыреста) рублей 00 копеек.

Указанные недостатки возникли до передачи объекта и не связаны с нормальным износом, нарушением правил эксплуатации или ремонтом, выполненным мной либо привлечёнными мной лицами. Инструкция

по эксплуатации объекта долевого строительства, предусмотренная ч. 1.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, мне при передаче объекта не вручалась. В силу ч. 7 ст. 7 того же Федерального закона обязанность доказать основания освобождения от ответственности лежит на Застройщике.

На основании ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ ТРЕБУЮ:

1. Безвозмездно устранить недостатки, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей претензии, в срок до 2 октября 2026 года включительно.
2. Письменно согласовать указанный срок либо предложить иной срок с обоснованием в течение 10 календарных дней со дня получения настоящей претензии.
3. Согласовать дату и время осмотра квартиры с участием представителя Застройщика по телефону +7 (917) 240-16-03.

Срок устранения недостатков определяется соглашением сторон (ч. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ). При нарушении согласованного срока Застройщик уплачивает за каждый день просрочки неустойку в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Банка России, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (186 400 рублей), а мне как гражданину, приобретающему жильё для личных нужд, — в двойном размере, но не более указанной стоимости (ч. 8 ст. 7 того же Федерального закона).

В случае отказа удовлетворить настоящие требования во внесудебном порядке либо их неудовлетворения в указанный срок я обращусь в суд с иском об обязании устранить недостатки, взыскании неустойки и компенсации морального вреда. При удовлетворении иска с Застройщика дополнительно взыскивается штраф в размере пяти процентов от присуждённой суммы (ч. 3 ст. 10 того же Федерального закона).

Приложения (копии):

1. Копия договора участия в долевом строительстве № 3/118 от 21.10.2024 с приложениями — на 14 л.
2. Копия передаточного акта от 15.07.2025 — на 2 л.
3. Копия заключения специалиста № 41/26 от 03.08.2026 — на 22 л.
4. Фотоматериалы (12 снимков с датой съёмки) — на 6 л.
5. Копия выписки из ЕГРН от 04.09.2025 — на 3 л.

2 сентября 2026 г. _____ / Соколова И. П. /

Способ направления: ценным письмом с описью вложения ф. 107 и уведомлением о вручении ф. 119 по адресу ООО «Специализированный застройщик „Вектор-Дом“» из ЕГРЮЛ. Квитанция, опись и уведомление сохраняются как доказательство направления претензии.