

Исх. № 155 от «01» августа 2022 г.

Генеральному директору Фонда
развития механизмов гражданского контроля
М.М. Кошеверской
org@summitstroy.ru

*Пояснения по письму Службы
государственного жилищного и
строительного надзора Иркутской
области*

УВАЖАЕМАЯ МАРИЯ МИХАЙЛОВНА!

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранд-Строй» (ОГРН 1053808007769, ИНН 3808117005 КПП 380801001, юридический адрес: 664003, РФ, г. Иркутск, ул. Литвинова, д. 3, офис 309) по письму Службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области от 28.07.2022 года № 03-86-9637/22 поясняет следующее.

27.01.2021 года и 11.02.2021 года между ООО «СЗ «Гранд-Строй» (далее – «Застройщик») и К.Я.Н., К.А.А. (далее – «Дольщик») заключены Договоры участия в долевом строительстве следующих объектов: квартира, гаражный бокс, кладовая, расположенных в «Многokвартирных домах с нежилыми помещениями и автостоянками по пр. Юрия Тена в Свердловском округе г. Иркутска» на земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, кадастровый номер земельного участка 38:36:000029:21032, площадь земельного участка – 5648 кв.м.

В соответствии с п. 1.2. Договоров Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок организовать строительство и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «Объект» Дольщику, а Дольщик в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную п. 2.3.1. договора цену и принять «Объект».

Согласно п. 2.1.2. Договоров Застройщик обязуется закончить строительство Многоквартирного дома в объеме, достаточном для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в срок **не позднее окончания четвертого квартала 2023 года**. Передача «Объекта» Дольщику производится **не позднее 30 июня 2024 года**. Передача Дольщику «Объекта» производится по передаточному акту после исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены договора полностью и надлежащим образом.

Согласно п. 2.1.5. Договоров до наступления установленного срока передачи «Объекта» сообщить Дольщику о завершении строительства многоквартирного дома **в соответствии с договором и о готовности «Объекта» к передаче**, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия «Объекта» и о последствиях его бездействия, указав дату, в течение 7 дней после которой Дольщик обязан приступить к принятию «Объекта» в натуре.

Согласно п. 2.2.2., 2.2.3. Договоров застройщик **вправе** досрочно завершить строительство Объекта, получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать «Объект» Дольщику **в любое время** после фактического получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно п. 1 ст. 314. Гражданского кодекса Российской Федерации если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или

договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

В силу ст. 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. N 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» (далее – «Постановление № 54»), по смыслу п. 1 ст. 314 ГК РФ, ст. 327.1 ГК РФ срок исполнения обязательства может исчисляться в том числе с момента исполнения обязанностей другой стороной, совершения ею определенных действий или с момента наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором.

Исполнение Застройщиком обязательства по строительству (созданию) многоквартирного дома удостоверяется разрешением на ввод дома в эксплуатацию, получение которого в силу ст. 55 Градостроительным кодексом Российской Федерации является обязанностью Застройщика, и до получения, которого обязательства Застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома не могут считаться исполненными.

Постановление № 54 содержит ограничение, согласно которому, если срок поставлен в зависимость от действий кредитора, то такие действия кредитора должны быть совершены в срок, указанный в законе, ином правовом акте или договоре. В соответствии с буквальным толкованием ст. 314 ГК РФ срок исполнения Застройщиком обязательства по передаче объектов долевого строительства **установлен условиями Договора.**

В соответствии со ст. 4, 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства **не позднее срока, который предусмотрен договором.**

За Застройщиком закреплена обязанность передать Объекты Дольщику, в соответствии с условиями Договора, а именно передать Объекты Дольщику по актам приема-передачи не позднее 30 июня 2024 года. Договором предусмотрено право Застройщика на досрочное завершение строительства Объекта и получение разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, и право на досрочную передачу Объекта Дольщику, но не обязанность.

По состоянию на 01.08.2022 года Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранд-Строй» не нарушило условий Договоров участия в долевом строительстве. Объекты будут переданы К.Я.Н., К.А.А. в сроки, согласно условий заключенных Договоров.

Дополнительно ООО «СЗ «Гранд-Строй» сообщает следующее, К.Я.Н., К.А.А. обратились в Свердловский районный суд г. Иркутска с исковым заявлением к ООО «СЗ «Гранд-Строй» об обязанности совершить определенные действия, компенсации морального вреда, штрафа. 16.06.2022 года исковое заявление Дольщика было принято в производство суда.

26.07.2022 года председательствующим судьей Свердловского районного суда г. Иркутска оглашена **резюлютивная часть решения об отказе** удовлетворения требований К.Я.Н., К.А.А. к ООО «СЗ «Гранд-Строй» об обязанности совершить определенные действия, компенсации морального вреда, штрафа.

Генеральный директор



Е.Г. Прядко