

Гарантийное обязательство при продаже квартиры



На любой объект недвижимости распространяются гарантийные обязательства, вне зависимости жилое это помещение или нежилое. Квартира не является исключением. Поэтому, приобретая квартиру, вы можете быть уверены в том, что сможете обратиться к застройщику в течение нескольких лет после ее приобретения.

Действует ли договор на гарантийное обслуживание в отношении квартиры при смене собственника?

Даже если вы перекупили жилье у другого собственника, а не у застройщика, гарантийные обязательства продолжают распространяться и не теряют своей силы.

Это право регулируется гражданским кодексом Российской Федерации, а также Федеральным законом «О защите прав потребителей».

Поэтому если вы приобретаете вторичное жилье, вы имеете полное право при выявлении недостатков или дефектов по вине застройщика, обратиться напрямую в строительную компанию, занимавшуюся постройкой объекта недвижимости или в управляющую компанию, осуществляющую дальнейшее обслуживание здания после сдачи в эксплуатацию.

Гарантийные сроки, предоставляемые застройщиком, не являются постоянными, а могут меняться в зависимости от типа и вида постройки.

На оборудование по технологической и инженерной части, установленное застройщиком, сроки гарантии составляют три года

с момента сдачи в эксплуатацию.

К инженерному и технологическому оборудованию относятся:

- Вентиляционное оборудование;
- Лифты;
- Система отопления;
- Водоснабжение;
- Газообеспечение;
- Электроснабжение;
- Остальные системы, установленные застройщиком в доме.

Сам строительный объект имеет пятилетний гарантийный срок. Гарантия распространяется на целостность и состояние, стен, фасада, облицовки, несущие конструкции, окна, кровлю и другие строительные детали.

Но это минимальный гарантийный срок, который может быть установлен на построенное здание и установленное оборудование. Это те сроки, которые застройщик не вправе уменьшать, но может увеличить на свое усмотрение или по договоренности заказчиком.

Кроме этого, ремонт сдаваемого помещения также ложится на плечи застройщика. Он обязан сдать здание, готовое к эксплуатации, а значит имеющее хотя бы черновую отделку.

Поэтому, если вы перекупаете квартиру, а с момента сдачи дома в эксплуатацию не прошло пять лет, помните, что гарантийные сроки на это жилье еще не истекли, и вы можете обращаться с возникшими проблемами в управляющую компанию или к застройщику.

Вышеописанные нормы и порядки предоставления гарантийных сроков относятся к зданию после его сдачи в эксплуатацию. Но часто бывают ситуации, когда граждане участвуют в долевом строительстве, и, соответственно, приобретают квартиру в строящемся доме до завершения работ.

Гарантийные обязательства застройщика перед дольщиком

начинаются с момента подписания акта приема-передачи квартиры. А значит, если дом не сдан в эксплуатацию, акт приема-передачи вы еще не подписываете, так как квартира еще не получена.

Если вы приобретаете квартиру после того, как дом уже сдан в эксплуатацию, то срок гарантии на приобретенное жилье начинает исчисляться после приобретения жилого помещения и подписания соответствующего договора.

Гарантия на приобретенное вами жилье начинает действовать только с момента передачи его вам в собственность. Даже если с момента постройки здания прошло уже 5 лет, ваш срок гарантии остается пятилетним, так как жилье было передано вам спустя пять лет после сдачи дома.

После того, как жилое помещение сдано в эксплуатацию застройщиком, оно переходит во владение управляющей компании. Она то и несет с этого момента обязательства по ремонту и содержанию здания.

Если у вас возникли проблемы с качеством ремонта или постройки, были выявлены недостатки, то, в первую очередь, вам нужно обратиться с претензией в управляющую компанию. Управляющая компания берет на себя обязательства выявить истинные причины возникшего недостатка путем проведения экспертизы, и, если выявленный дефект подходит под гарантийный случай, обратиться к застройщику, чтобы устранить все изъяны.

Помните, что управляющая компания может работать в интересах застройщика, и отнести возникший недостаток к списку негарантийных. Недостаток может быть отнесен к категории внутренних недостатков, которые входят в рамки капитального или текущего ремонта.

Текущий ремонт жилого помещения после сдачи дома в эксплуатацию ложится на всех жильцов, которые ежемесячно вносят вместе с коммунальными платами сумму на содержание здания. Таким образом, застройщик часто избегает лишних расходов, которые по закону должен нести именно он, а не

жильцы дома.

Не позволяйте застройщику или управляющей компании нарушать ваши права, и, если у вас возникли сомнения относительно правомерности действий ТСЖ или УК, вам нужно обратиться к независимым экспертам и провести экспертизу за свой счет.

Заключение экспертов в дальнейшем нужно передать непосредственно застройщику. Как правило, строительные компании стараются разрешить спорные моменты такого плана до обращения в суд, и поэтому согласятся с решением экспертов и возместят понесенный ущерб, а также проведут нужные ремонтные работы.

Застройщик может предложить не только проведение ремонта за счет компании, но и предоставить скидку на внутреннюю отделку, возместить все понесенные расходы, а также оплатить коммунальные платежи.

Это касается несущественных недостатков, таких как, например, проблемы с отоплением или вставленными пластиковыми окнами. Но если был обнаружен существенный дефект или нарушение в постройке, которое не позволяет гражданину полноценно использовать жилое помещение по назначению, затраты на устранение дефекта могут быть значительными, и застройщик постарается всеми способами избежать таких расходов.

В этом случае, вам придется запастись не только терпением и нервами, но и обратиться за помощью к профессиональным юристам, которые будут компетентны в решении подобных вопросов, и смогут оказать поддержку для отстаивания своих законных прав в суде. В случае положительного исхода дела, вы сможете получить ощутимую материальную компенсацию от застройщика.

Перед тем как обращаться к независимым экспертам, а также тратить средства на дорогостоящих юристов, вам нужно убедиться, что недостаток относится к гарантийным случаям.

По гарантии нельзя обратиться на следующих основаниях:

- Если здание претерпело изменения в связи с естественным процессом амортизации;
- Если недостаток возник из-за неправильного использования помещения или установленного оборудования;
- Если недостаток возник из-за невнимательности самого собственника жилья;
- Если владелец квартиры виновен в том, что произошла поломка основных систем, таких как канализация, водосток, отопительные системы и так далее.
- Если приобретенная квартира использовалась не по назначению.

Если вы самостоятельно произвели ремонт в помещении, и после этого обнаружился какой-либо дефект, то доказать, что недостаток появился по вине застройщика практически невозможно.

В случае перепланировки квартиры, особенно сделанной не на законных оснований, гарантия на приобретенную квартиру перестает действовать.