

Гарантийные обязательства подрядчика по закону



При строительстве застройщик и подрядчик несут полную ответственность за оказание качественных услуг, сроки исполнения договора, а также за гарантийное обслуживание строительного объекта после сдачи в эксплуатацию.

Опираясь на 754 статью Гражданского кодекса Российской Федерации, подрядчик обязан соблюдать нормы и правила строительства помещения, следить за качеством производимых работ, строить объект в соответствии с утвержденным проектом, соблюдая сроки сдачи объекта строительства.

Если подрядчик нарушает пункты составленного договора, отклонился от утвержденного проекта, не соблюдает техническую документацию, то он несет гарантийные обязательства перед заказчиком.

Если постройка нуждается в реконструкции, то подрядчик несет ответственность за снижение прочности постройки, устойчивости конструкций или надежности объекта.

Какие обязательства по части действия гарантии предоставляет подрядчик?

Между подрядчиком и клиентом составляется типовой документ – договор подряда на выполнение определенного типа работ.

Подрядчик обязан соблюсти все сроки, указанные в договоре, и сдать готовый объект своевременно. Проследите за тем, чтобы передаваемый объект строительства соответствовал всем условиям договора, примите работу и оплатите согласно договору.

Если возникли претензии к качеству работы или срокам сдачи, то необходимо высказать подрядчику свои претензии, и пересмотреть условия соглашения.

Гарантия позволяет урегулировать любые вопросы, возникшие после сдачи строительного объекта подрядчиком. Подрядчик обязан возместить убытки, переделать некачественную работу или устранить возникшие недостатки в оговоренные сроки.

Гарантия распространяется:

- На недостатки или дефекты, которые возникли по вине подрядчика;
- На некачественно произведенную работу или части конструкций;
- На использование некачественных материалов или неправильную установку оборудования.

Гарантийные обязательства распространяются не только на весь объект недвижимости, но и на отдельные части, которые нуждаются в реконструкции или замене из-за плохого качества или ошибок подрядчика. Гарантия действует не только на выявление и устранение существенных недостатков, но и на незначительные дефекты.

Подрядчик обязан устранить возникшие дефекты за свой счет в сроки, оговоренные с заказчиком. Если необходимо поменять какие-то части помещения, оборудование или детали, то подрядчик должен произвести замену таких частей на новые.

Можно отказаться от замены дефектных деталей или устранения недостатков, потребовав выплаты компенсации за понесенный ущерб. Но этот пункт должен быть обговорен в составленном договоре на оказание услуг.

Если недостаток или дефект произошел не напрямую по вине подрядчика, а вызван случайными факторами, то он все равно несет ответственность за устранение таких недостатков за свой счет.

Внимательно ознакомьтесь с договором строительного подряда, прежде чем его подписывать. Подрядчик может включить в договор пункт, согласно которому за определенные недостатки и дефекты, выявленные после сдачи объекта, несет ответственность заказчик, а не он, даже если вины заказчика в появлении дефекта нет.

Но не отчаивайтесь, даже если этот момент был упущен, доказать вину подрядчика обязать его устранить дефект можно в соответствии с законодательными нормами.

Единственное, для этого нужно будет самостоятельно доказывать вину подрядчика, и если вина будет установлена, то этот пункт договора будет аннулирован, и подрядчик будет обязан произвести ремонт за свой счет.

Сданный строительный объект должен отвечать установленным нормам качества в течение всего срока гарантии на постройку и ее составные части.

При обнаружении явного или скрытого недостатка, необходимо сразу связаться с подрядчиком, и указать ему на обнаруженную проблему.

Но не забывайте, что такое право действует только в период гарантийного срока, после истечения срока гарантии, обратиться к подрядчику за устранением дефекта уже не предоставляется возможным, и ремонт придется осуществлять за свой счет.

Стороны совместно определяют срок гарантии на объект строительства, руководствуясь законодательством. Срок гарантии прописывается в договоре строительного подряда. Он не может быть меньше, чем предписано в законодательных актах, а значит, минимальный срок гарантии будет составлять один год после сдачи помещения.

Но это не максимальный срок, который может быть установлен согласно договору подряда. Гражданский кодекс Российской Федерации предполагает пятилетний срок для того, чтобы

обратиться к подрядчику с предъявлением претензий.

Законодательно различаются два понятия: «гарантийный срок» и «срок, данный для обнаружения недостатков выполненной работы». Поэтому, если гарантийный срок уже истек, но был обнаружен скрытый или явный недостаток по вине подрядчика, в течение пяти лет можно потребовать у подрядчика устранения таких дефектов за счет компании.

Не забудьте указать срок, в течение которого подрядчик обязан устранить выявленные дефекты. Если срок для устранения дефектов за счет подрядчика не будет установлен, то в дальнейшем, при обращении в суд, можно получить отказ на проведение ремонтных работ подрядчиком.

Известить подрядчика об обнаруженных недостатках необходимо в пределах сроков исковой давности, а именно в течение одного года после обнаружения недостатка. На строительные конструкции срок исковой давности составляет три года.

Подрядчик может отказаться от выполнения ремонтных работ в том случае, если дефекты вызваны следующими факторами:

- Если амортизация здания или его частей произошла естественным путем;
- Если строительный объект использовался неправильно, или нарушены условия эксплуатации;
- Если ошибки в эксплуатации произошли из-за неправильно составленной инструкции к применению, которая была составлена лично заказчиком или третьими лицами, не имеющими отношения к подрядчику;
- Если заказчик самостоятельно произвел ремонт строительного объекта, или привлек для этого не подрядчика, а других лиц.

Каждый заказчик имеет право удержать с подрядчика гарантийный депозит. Этот депозит может быть выражен фиксированной суммой или в процентном соотношении. Порядок расчета и выплаты депозита определяется двумя сторонами в процессе заключения

договора строительного подряда. Гарантийный депозит удерживается с подрядчика при наступлении гарантийного случая. Он возвращается подрядчику после устранения выявленных дефектов или недостатков.

Практически любой выявленный дефект или недостаток признается браком при выполнении строительных работ. Браком считается использование некачественных материалов, неправильно установленное оборудование, подбор несоответствующих деталей и узлов крепежей, отклонение качества произведенных работ от норм и стандартов, установленных законодательством, и отраженных в договоре. Выявление брака считается гарантийным случаем, и такое нарушение должно быть устранено за счет подрядчика.

Постановлением правительства Российской Федерации определены правила составления и оформления всех актов и договоров при строительстве и отделке недвижимости. Подрядчик сдает объект недвижимости заказчику, составив и заполнив «Акт о приемке выполненных работ» по форме № КС-2. На основании этого акта формируется справка стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3. По этой справке рассчитывается стоимость произведенных работ.

Для того, чтобы обратиться с претензией по поводу выявленного брака к подрядчику, необходимо будет совместно составить дополнительный акт. Согласно этому акту, будут установлены сроки для устранения недостатков, а также определен порядок и тип проведения дополнительных работ. Определенного образца такого акта нет, поэтому он составляется подрядчиком в произвольной форме совместно с заказчиком, и утверждается после согласования.

Если одна из сторон не согласна с требованиями, отраженными в акте, то вопрос необходимо решать в судебном порядке.

При нарушении подрядчиком пунктов договора, актов приема-передачи или поставленных сроков, можно обратиться в суд и

потребовать компенсации за понесенные убытки и нарушение условий договора.