

Гарантийные обязательства застройщика перед управляющей организацией



Законодатель регулирует не только заключение сделок купли-продажи, связанных с привычными видами товаров (еда, одежда, бытовая техника, автомобили), но и условия гарантийных обязательства касательно приобретаемого гражданами нового жилья (квартир в новостройках).

Необходимость такого подхода очевидна: квартира и так стоит крайне недешево, тем более неправильно было бы заставлять покупателя за свой счет проводить работы по устранению изъянов, выявить которые зачастую удастся далеко не сразу.

Стандартная гарантия на новое жилье действует в течение 5 лет; в продолжение этого срока застройщик должен отвечать не только за свои просчеты, но и за работы, неправильно произведенные подрядчиками.

Какие обязательства по гарантии застройщик имеет перед УК?

В полной мере ознакомиться с гарантийными обязательствами застройщика вы можете, прочитав статью 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве».

Резюмируя основные положения закона, можно сказать, что:

- Претензия к застройщику может быть предъявлена в любой момент до истечения установленного гарантийного срока, в большинстве случаев составляющего 5 лет, и

распространяется на все выявленные дефекты жилища, появившиеся по вине первого – трещины в полу или протекающий потолок, пятна или плесень на стенах, плохо держащаяся ванна и т.д.;

- Гарантийный срок, как было сказано раньше, обычно составляет 5 лет, однако контрагенты могут, оформляя договор об участии в долевом строительстве, установить большую его продолжительность (нередки случаи, когда период составляет 10 лет);
- Застройщик в полной мере отвечает за качество и безопасность достроенного жилья, передаваемого дольщику. Объект заключенного ранее договора должен в полной мере соответствовать оговоренным в договоре техническим характеристикам и прочим параметрам;
- На кровлю распространяются гарантийные обязательства застройщика, составляющие не менее 10 лет;
- Приобретатель жилья получает, по подписании акта сдачи квартиры, все находящееся в ней оборудование и детали обустройства – включая, например, пластиковые окна, на которые также распространяется гарантия, составляющая от 3 лет (или больше). Гарантия прекращается, если дольщик произвел замену установленного оборудования на какое-либо иное (впрочем, и новое может иметь гарантийный срок; однако отвечать за него будет уже не застройщик);
- Гарантийные обязательства касаются только застройщика, но не обслуживающих организаций (управляющей компании или ТСЖ);
- Застройщик в течение отведенного периода действия гарантии отвечает не только за недочеты, допущенные им самим, но и за работы, некачественно произведенные нанятыми подрядчиками. Обращаться с претензией напрямую к последним смысла не имеет;
- При обнаружении в новостройке изъянов первым делом обратитесь к застройщику – сначала в устной форме или сразу с письменной претензией. В большинстве случаев этого достаточно для устранения найденных недостатков. Если, однако, застройщик упорствует и не желает

исправлять свои ошибки, составляйте исковое заявление и обращайтесь в суд. В любом случае, сначала попытайтесь решить проблему путем досудебного урегулирования – это позволит сохранить с застройщиком хорошие отношения и не тратить времени на участие в судебных заседаниях.

Согласно упоминаемому ранее Федеральному закону №214-ФЗ, застройщик, при всех предоставляемых покупателю жилья гарантиях, обязан отвечать не за все выявленные изъяны квартиры.

Гарантийные обязательства застройщика распространяются лишь на недостатки, носящие капитальный характер.

Соответственно, застройщик имеет полное право отказаться (и откажется) исправлять проблемы, возникшие в связи с:

- Неправильной эксплуатацией готового жилья, проводимой самим покупателем или другими лицами, не имеющими отношения к застройщику, а также ненадлежащим распоряжением жильцами местами общего пользования;
- Повреждениями, возникшими из-за нарушения функционирования канализации, систем отопления, водо- и газопровода, систем электроснабжения, вызванного неверными действиями самого дольщика;
- Расчетным износом оборудования, сопровождающимся снижением технических характеристик;
- Поломкой оборудования и прочих элементов, изначально принятых дольщиком по акту передачи без предъявления претензий.

Во всех указанных выше случаях обращайтесь с просьбами об устранении появившейся проблемы и соответствующими претензиями не к застройщику, а к организации, обслуживающей ваш многоквартирный дом.

Относительно продолжительности гарантийных сроков, предоставляемых застройщиком, действует несколько общих положений, предусмотренных пунктом 5 статьи 7 Федерального

закона №214-ФЗ.:

- Обычно срок гарантии на сданный по акту приема-передачи многоквартирный дом, включая каждую квартиру, составляет 5 лет. Этот срок, если на то есть воля застройщика и клиента, может быть увеличен, но не уменьшен;
- На крышу/кровлю и стыковые межпанельные швы, как определено законодателем, гарантийный срок не может составлять меньше чем 10 лет. Как и в предыдущем случае, он может быть в добровольном порядке увеличен;
- На оборудование, как технологическое, так и инженерное, относящееся к многоквартирному дому (сюда входят котельные, коммуникационные системы, вентиляции, внутридомовая электросеть, лифты, генераторы и т.д.), а кроме того, на находящиеся в квартире элементы обстановки (включая пластиковые окна) продолжительность гарантийного срока составляет не менее 3 лет;
- Застройщик вправе нанять для обеспечения процесса строительства многоквартирного дома по договору долевого участия любые подрядные организации, готовые обеспечивать гарантийный срок в установленных пределах. Если подрядчики со своими обязательствами не справляются, застройщик будет обязан своими силами ликвидировать все обнаруженные дефекты, связанные с работой оборудования;
- За текущий ремонт и прочие работы по обслуживанию уже сданного жилья отвечает не застройщик, а выбранная жильцами управляющая компания;
- Гарантия на оборудование становится ничтожной, как только дольщик по своей воле заменит его на другое (к примеру, после смены исходных пластиковых окон на более отвечающие эстетическим потребностям покупателя гарантийное обслуживание новых окон будет осуществлять не застройщик/подрядчик, а организация, установившая их).

При обнаружении до истечения гарантийного срока на сданное вам

жилое помещение (составляющего 5 лет или более) обратитесь с претензией к застройщику, следуя предлагаемому ниже простому алгоритму, который позволит не тратить время на ненужные действия и пустые споры с различными организациями:

- Убедитесь, что предоставляемый срок гарантии еще не истек. В противном случае обращаться к застройщику будет уже бесполезно и придется изыскивать другие способы устранения появившихся дефектов. Пятилетний (трехлетний, десятилетний) срок гарантии начинает отсчитываться с момента подписания вами акта приема-передачи квартиры, который удостоверяет передачу жилья вам в пользование. Получить акт вы сможете только после получения документа, свидетельствующего о возникновении права собственности;
- После первого устного обращения начинайте оформлять письменную претензию. В документе непременно должны быть указаны все выявленные изъяны, относящиеся к сфере ответственности застройщика. В ситуациях, когда дефект по той или иной причине невозможно в полной мере исправить, требуйте компенсации, пропорциональной выявленным недостаткам, проведения бесплатных ремонтных работ или возмещения стоимости уже произведенных вами. Такое право вам дает пункт 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ;
- Претензию составьте в двух экземплярах, один из которых остается у вас. Подпишите сами оба и вручите (лично или по почте заказным письмом с уведомлением) второй экземпляр лицу, уполномоченному представлять организацию-застройщика;
- Укажите в претензии срок, в который хотели бы получить ответ на свой запрос. Однако даже если вы этого не сделаете, сроки ответа регулируются Гражданским кодексом России (до 30 дней) и Законом о защите прав потребителей (до 10 дней);
- Вместе с претензией к застройщику лучше всего сразу же оформить аналогичное обращение к обслуживающей ваш дом

организации. Это связано с тем, что сам застройщик будет проверять, входит ваша претензия в его ведение или на нее должна отвечать управляющая компания. Одновременное обращение в обе организации позволит вам сэкономить время;

- Разумеется, если выявленные недостатки входят в сферу деятельности обслуживающей организации, обращаться необходимо непосредственно к ней, минуя этап с оформлением претензии к застройщику;
- Если все обращения не возымели желаемого действия, готовьте исковое заявление и обращайтесь с ним в суд. На этом этапе лучше всего воспользоваться консультацией (и дальнейшей помощью) квалифицированного юриста.

Случается, что застройщик по той или иной причине (ликвидация. Банкротство) не успел достроить дом и, соответственно, сдать его в эксплуатацию. В такой ситуации всем дольщикам будет необходимо оформить право собственности на объект незавершенного строительства, после чего заключать договор с другой организацией, которая будет вновь устанавливать срок гарантии.

Если организации ликвидирована/обанкротилась после сдачи дома в эксплуатацию, гарантийный ремонт будет осуществляться за счет фондов саморегулируемой организации и страхования гражданской ответственности их членов.

Когда с помощью подрядчиков строится частный дом (коттедж), на произведенные работы также распространяются гарантийные обязательства соответствующих организаций. В этом случае срок гарантии не может быть менее 1 года, в отдельных случаях – 5 лет.