

# Гарантийные обязательства застройщика по устранению дефектов



Собравшись совершить такую дорогостоящую покупку, как квартира или дом, необходимо ознакомиться с законодательными положениями, регулирующими вопросы купли-продажи жилой недвижимости.

Это, прежде всего, федеральный закон «О защите прав потребителей», федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также положения Гражданского кодекса Российской Федерации.

Каждый из этих законов затрагивает порядок и правила сдачи объекта недвижимости застройщиком покупателю, а также регулирует порядок заключения договора, и отражает права и обязанности каждой из сторон процедуры.

## Какие обязательства есть у застройщика по исправлению недостатков в соответствии с договором на гарантийное обслуживание?

Обязательства застройщика перед покупателем по гарантии отражены, непосредственно в седьмой статье Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30 декабря 2004 года.

Приобретаемая недвижимость должна соответствовать всем стандартам и нормам качества, для того, чтобы квартира или дом могли быть пригодными для проживания.

Но часто, в процессе обживания нового дома или квартиры, можно столкнуться с разного рода проблемами, вызванными ошибками или недочетами в строительстве. Это может быть недостаточная вентилируемость помещения, которая приводит к накоплению конденсата и появлению плесени, образование трещин на внутренней или внешней отделке стен, не работающее встроенное оборудование, протекающая крыша или неровность стен. Поводов для обращения к застройщику с претензией может быть сколько угодно.

Застройщик несет всю ответственность за то, чтобы строительный объект соответствовал условиям заключенного договора и строительным регламентам. Он должен передать покупателю недвижимый объект, который будет безопасен для человека, и чтобы при заезде покупателю не пришлось столкнуться с недоделками, которые будут доставлять неудобства в обустройстве жилья.

На каждый приобретаемый объект недвижимости застройщиком дается определенный срок гарантии, на протяжении которого можно обратиться в строительную компанию с жалобами и претензиями. В течение всего срока гарантии, застройщик должен за свой счет устранить все дефекты, которые будут выявлены покупателем в процессе эксплуатации. Стороны могут регулировать срок гарантии обоюдно при заключении договора купли-продажи.

**При передаче недвижимости покупателю заполняется акт сдачи готового помещения. Гарантия распространяется не только на само помещение, но и на все элементы, установленные застройщиком.**

Например, пластиковые окна, двери, кондиционеры, внутреннюю отделку. Гарантия на все элементы помещения составляет не

меньше трех лет с момента сдачи недвижимости покупателю. Гарантия на встроенные элементы снимается только в том случае, если покупатель самостоятельно внесет изменения в конструкцию или полностью меняет элемент.

Но не со всеми претензиями и жалобами можно обратиться к застройщику.

**Гарантия не распространяется при возникновении следующих факторов:**

- Естественная амортизация здания в процессе эксплуатации;
- Понижение эксплуатационных качеств;
- Нарушение правил использования жилого помещения;
- Несоблюдение правил монтажа сантехнического оборудования, а также неправильное использование;
- Повреждения установленного застройщиком оборудования, к которому не было претензий в момент сдачи здания;
- Повреждения внутреннего оборудования или отделки по вине самих жильцов;
- Непредвиденные ситуации, которые вызывают перебои в работе отопления, канализации, водопровода, вентиляции, водостока.

После того, как дом передан в эксплуатацию строительной компанией, ответственность за эксплуатацию и износ здания ложится на управляющую компанию, которая регулирует все вопросы касательно жилого помещения. При возникновении вышеуказанных факторов отвечать за устранение недостатков будет именно управляющая компания, а не застройщик.

**Ответственность за кровельное покрытие и крышу лежит на застройщике. Гарантия на них составляет не меньше 10 лет.**

Окончательный срок гарантии на здание, встроенные элементы, крышу отражен в акте приема-передачи, договоре или технической документации.

Согласно положениям действующего законодательства, гарантия на

многоквартирный жилой дом составляет не меньше пяти лет с момента сдачи дома застройщиком.

Но это не окончательный период гарантии. При заключении договора срок гарантии может быть увеличен до десяти лет. Это может распространяться как на само здание, так и на отдельные элементы постройки. Как правило, застройщик предоставляет гарантию именно не меньше десяти лет.

Гарантия на такие элементы здания, как котельная, лифт, подстанция, мусоропровод, вентиляция, канализация и другие инженерные и технологические устройства составляет не меньше трех лет.

Однако ответственность за обслуживание всего технологического оборудования после передачи дома в эксплуатацию ложиться не на строительную организацию, а на управляющую компанию.

Для того чтобы обратиться с претензией по конструкции здания или отделке внутреннего помещения, должно пройти не более пяти лет с момента передачи помещения застройщиком. Этот факт фиксируется актом приема-передачи жилого помещения, и именно с этого срока начинается исчисление гарантийного срока. В этот период можно обратиться к застройщику с любыми претензиями, касаемо внутренних и внешних конструкций здания, элементов внутреннего и внешнего обустройства, а также отделки.

Столкнувшись с проблемами или неполадками, которые влияют на использование жилого помещения в полном объеме, нужно составить письменную претензию в адрес застройщика.

В претензии нужно обозначить все выявленные дефекты и недостатки, а также указать сроки, в течение которых они должны быть устранены.

Если застройщик не может устранить возникший дефект или недостаток, то он должен выплатить компенсацию соразмерно возникшему недостатку. Если пришлось устранять дефект за свой счет, то застройщик должен возместить понесенные расходы.

Претензия составляется в двух экземплярах. Один экземпляр остается на руках, а второй передается застройщику.

При этом, помните, что передавая экземпляр застройщику лично в руки, нужно попросить поставить на своем экземпляре отметку о принятии претензии.

Застройщик должен поставить дату принятия претензии, и заверить своей подписью с расшифровкой и печатью.

Если претензия направляется по почте, то воспользуйтесь заказным письмом с уведомлением. Необходимо обезопасить себя, и обязательно иметь на руках документ, подтверждающий получение претензии застройщику.

Застройщик должен дать письменный ответ на претензию в течение тридцати дней после получения заявления. Для ускорения процесса рассмотрения претензии, можно самостоятельно указать срок, в течение которого должен быть дан ответ.

Не все вопросы по устранению дефектов ложатся на застройщика. Поэтому претензию лучше направить не только в строительную организацию, но и в управляющую компанию. Это поможет сэкономить время, и поспособствует более быстрому разрешению проблемы.

После сдачи дома в эксплуатацию, вся ответственность за технологическое обслуживание здания ложится именно на управляющую компанию, которая в случае обнаружения недостатков постройки, должна самостоятельно обращаться к застройщику и решать с ним проблемы.

Управляющая компания должна следить за своевременным ремонтом при износе определенных частей жилого дома, а также работать с обращениями жильцов.

Чаще всего, именно управляющая компания несет ответственность при возникновении проблем у жильца из-за возникновения дефектов.

Может возникнуть ситуация, что строительная компания, занимающаяся постройкой жилого дома, обанкротилась. В этом случае, необходимо учитывать, когда произошло банкротство: после сдачи дома или на этапе строительства.

Если застройщик обанкротился на этапе строительства, то всем дольщикам необходимо оформить право на объект незавершенного строительства. После выбирается новый застройщик, который должен подготовить дом к сдаче в эксплуатацию.

Если застройщик обанкротился после сдачи дома в эксплуатацию, то вся ответственность за гарантийное обслуживание здания ложится на управляющую компанию и другие саморегулируемые организации.

При строительстве частного дома составляется договор на оказание услуг со строительной компанией, и ответственность за гарантийное обслуживание ложится на застройщика. При этом, гарантия на частную постройку составляет от одного до пяти лет с момента сдачи дома в эксплуатацию.