

Гарантийные обязательства застройщика по закону



Большая часть судебных разбирательств, связанная со строительством и эксплуатацией объектов недвижимости связана в основном с незнанием гражданами своих прав, которыми их наделило государство посредством своих законов.

Помимо всего прочего, недобросовестные застройщики достаточно часто пользуются такой неосведомленностью в законодательстве граждан. Итак, давайте разберемся, что же гарантировано государством гражданам через его законодательные акты.

Какие есть обязательства у застройщика в отношении предоставления гарантии на дом?

Для начала следует выяснить, какими конкретно правовыми нормами следует руководствоваться в выяснении отношений с застройщиком.

К ним следует отнести:

- Закон «О защите прав потребителей»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.

Последний в своей статье 754 определяет конкретную ответственность строительной организации перед заказчиками.

А именно, качество выполненных работ, предусмотренное:

- составленной проектно-сметной документацией;
- нормами и правилами государственного законодательства.

Застройщик должен нести ответственность за следующее:

- устранение недостатков возникших в результате недоброкачественного выполнения строительно-монтажных работ;
- за ненадлежащую конструкцию отдельных элементов здания или сооружения. К ним относятся без исключения все: как несущие, так и не несущие элементы зданий, инженерные коммуникации, ремонт, фурнитура и так далее.
- некачественный монтаж отдельных элементов, таких как оконные блоки, дверные блоки, а также их повреждение при проведении работ;
- применение некачественных строительных материалов, смесей и тому подобных.

В рамках гарантийного промежутка времени застройщик обязан удовлетворить все имеющиеся претензии по качеству выполненных работ за счет личных денежных средств.

Минимальный промежуток времени, на который распространяется гарантия застройщика, равен одному году.

Одного общего гарантийного промежутка времени в отношении всех застройщиков законодательством не определено. Данный промежуток времени указывается в соответствующем договоре и зависит непосредственно от политики застройщика. Причем здесь не учитывается, какое именно это здание, многоэтажный дом или небольшой коттедж. Гарантийный срок начинает действовать с момента ввода в эксплуатацию здания или сооружения.

Гарантийный промежуток времени менее 1 года законодательством не допускается, ни при каких обстоятельствах.

Однако статья 756 Гражданского Кодекса России имеет такое понятие, как срок обнаружения недостатков и определен он пятью годами с момента официальной сдачи дома в эксплуатацию. Это говорит о том, что в течение данного промежутка времени фирма застройщик должна бесплатно устранить недостатки, например такие, как течь в крыше, либо неисправность вентканалов и так далее.

Может показаться, что гарантийный срок и срок обнаружения недостатков это одно и то же, но это не так.

Первое отличие заключается в том, что по истечении гарантии вы самостоятельно должны доказать, что застройщик виноват. Это говорит о том, что нужно будет проводить соответствующую экспертизу и оплачивать ее самостоятельно.

Вторым отличием будет сложность возмещения затрат и выплаты неустойки за нарушение сроков устранения недостатков.

Предъявить претензию и потребовать устранения недостатков следует в определенный срок:

- в отношении строительно-монтажных и ремонтных работ – это 1 год;
- в отношении возникших дефектов, по причине некачественно выполненных работ при строительстве – это 3 года;
- если выявленные недостатки вы смогли исправить самостоятельно, то можно предъявить застройщику погашение понесенных затрат.

При подписании договора с застройщиком обязательно проверьте, есть ли в нем пункт о безвозмездном устранении недостатков. В случае его отсутствия исправлять все придется за свой счет.

Однако законодательство защищает не только потребителя, но и самого застройщика.

Итак, последний имеет полное право не устранять недостатки в случае если:

- он докажет, что недостаток возник в результате износа здания, нормы которого определены в соответствующих документах;
- будет доказано, что заказчик не правильно эксплуатировал здание, в результате чего возникли соответствующие проблемы;
- если будет обнаружен самостоятельный факт ремонта с

- использованием некачественных материалов;
- при неверно разработанной заказчиком инструкции по эксплуатации;
 - при неверно разработанной проектно-сметной документации третьими лицами.