

# 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, многоквартирный 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.