ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ
В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ
ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И
БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области
(Управление Роспотребнадзора по Оренбургской области)

Юго-Западный территориальный отдел

Молодежная ул., д.47, г. Сорочинск,
Оренбургская обл., 461906
Тел.: 8 (35346) 4-59-32; Факс: 4-54-42
E-Mail: yuzto@56.rospotrebnadzor.ru
21.10.2019 г. № 850
На №_____ от _____

Администрация Сорочинского городского округа Оренбургской области

Администрация муниципального образования Красногвардейский район Оренбургской области.

Администрация муниципального образования Новосергиевский район Оренбургской области.

Администрация муниципального образования Переволоцкий район Оренбургской области.

Администрация муниципального образования Ташлинский район Оренбургской области

Администрация муниципального образования Илекский район Оренбургской области

Администрация муниципального образования Александровский район Оренбургской области.

Юго-Западный территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Оренбургской области направляет в Ваш адрес информацию для потребителей о правах дольщиков для опубликования на сайте администраций.

Приложение:
1. Права дольщиков при приемке квартиры в новостройке.

Начальник Юго-Западного
территориального отдела
Управления Роспотребнадзора по
Оренбургской области

Невлер Г.А.

Права дольщиков при приемке квартиры в новостройке.

1. Какие сроки устанавливает закон для устранения недостатков и от какого момента их считать.

Не всегда срок устранения недостатков застройщиком соответствует ожиданиям дольщика. Срок устранения недостатков застройщиком сформулирован по закону № 214 от 30 декабря 2004 г., как «разумный». Общее определение обосновано отсутствием точных знаний о сути реальных проблем. Понятно, что замена негодной ручки в дверях проще и дешевле по сравнению с заливкой новой бетонной стяжки. Подразумевается квалифицированное выявление дефектов с последующей подготовкой действительно обоснованной претензии.

Проще всего, когда точные сроки указаны в тексте договора купли продажи вместе со штрафным санкциями. В этом случае излишни подробные комментарии. При отсутствии взаимопонимания с застройщиком дольщик обращается с иском в суд.

Следует помнить, что закон «О защите прав потребителей» (ФЗ № 2300-1 от 7 февраля 1992 г. в новейшей редакции от 18 марта 2019 г.) устанавливает максимальный срок на исправление недостатков по любым услугам не более 45 дней.

Важно! Устранить или минимизировать проблему сроков устранения недостатков можно на стадии подготовки договора купли-продажи. Период устранения недостатков считается с даты передачи застройщику претензии.

Кроме срока устранения недостатков очень важно понимать, какой гарантийный срок установлен на работы. Он установлен общими нормами действующего законодательства. По упомянутому закону № 214 минимальная длительность гарантийных обязательств составляет:

- 3 года — на водопровод, электроснабжение, другие инженерные системы;
- 5 лет – на строительные конструкции.

Соответствующий срок рассчитывается «автоматически» с даты подписания акта приемки-передачи. Гарантия подразумевает, что обнаруженные в этот период недостатки – полностью ответственность застройщика.

Недостатки можно обнаружить сразу при приемке или позднее, если они были скрытыми.

2. Как правильно осмотреть квартиру при приемке.

Предварительно уточняют уровень готовности, указанный в ДКП. В современных новостройках квартиры часто предлагаются без чистовой отделки. Владелец

сам выполняет отделочные работы в соответствии с личными предпочтениями, либо поручает их специалистам.

При приемке квартиры необходимо обратить особое внимание на следующие аспекты:

- даже в «черновом» состоянии стены, потолки и пол должны быть ровными, без щелей на стыках;
- оставленные технологические металлические штыри в монолитных конструкциях создают мостики холода и бурые пятна на видимых поверхностях;
- чрезмерная влажность свидетельствует о плохой изоляции, недостаточной вентиляции;
- в процессе приемки проверяют целостность пломб и записывают показания счетчиков;
- кроме функционального состояния уточняют корректность монтажа радиаторов отопления.

Некоторые застройщики предлагают стандартный лист осмотра как приложение к акту приема-передачи. Рекомендуется составить собственный перечень позиций для обязательной пошаговой проверки.

При недостатке собственных знаний и навыков пользуются услугами профильных специалистов. Утечки тепла, например, проверяют с помощью специализированных приборов. Своевременное устранение существенных дефектов предотвратит проблемы, поможет оптимизировать эксплуатационные расходы.

Дольщик вправе отказаться подписывать акт приемки-передачи, если объект недвижимости не соответствует следующим критериям:

- параметрам, указанным в договоре купли-продажи;
- данным конструкторской документации;
- действующим строительным, санитарным нормативам.

Последовательность действий в стандартной ситуации:

- выявленные недостатки фиксируют в отдельном акте;
- перечисляют несоответствия, вручают документ застройщику под роспись ответственного лица или отправляют письмом с обязательным уведомлением о вручении адресату;
- оформляют письменное соглашение с застройщиком об устранении выявленных недостатков с указанием конкретного «разумного» срока (как правило, не более 2-3 месяцев);
- после выполнения соответствующих обязательств подписывают акт приема-передачи, завершают сделку приобретения недвижимости.

4.Что делать, если недостатки обнаружили не сразу.

Как только обнаружили недостаток – сразу подавайте претензию, в которой изложите все обстоятельства. Затягивать с претензиями не стоит. Установленные законом гарантийные сроки 3 (5) лет в некоторых ситуациях бесполезны. Недобросовестные коммерсанты оформляют каждый объект на новую компанию. После банкротства одноразового общества с ограниченной ответственностью компенсировать убытки не получится.

По этой причине, следует как можно раньше решать вопросы по устранению недостатков и неустойке. Достаточно сложно доказать свою правоту, если акт приема-передачи подписан без указания определенных замечаний. Законом исключены компенсации по следующим позициям:

- естественный износ, который сопровождается ухудшением эстетических и технических параметров объекта недвижимости;
- нарушение пользователями правил эксплуатации;
- отсутствие должного ухода, регламентного обслуживания.

Не будут достаточным поводом для получения компенсации от застройщика неисправности, которые появились после дополнительных ремонтных работ, реконструкции.

5. Какие требования можно предъявить застройщику.

Для решения рассматриваемой проблемы законом установлены следующие способы:

- устранение недостатков застройщиком за собственный счет;
- перечисление дольщику денежных средств за выполненные ремонтные работы;
- пропорциональное предполагаемым затратам снижение цены по ДКП.

Далее перечисленные возможности рассмотрены подробно с учетом рассмотрения спора в судебных инстанциях.

В первом варианте привлекает удобство оформления соглашения, отсутствие лишних забот. Однако придется еще раз довериться компании, которая не выполняла свои обязательства. Следует подчеркнуть:

- трудность контроля действий подрядчиков;
- возможность нарушения сроков;
- отсутствие личной проверки приобретаемых материалов.

При выполнении ремонта собственными силами отмеченные недостатки устранить не трудно. Работы можно сделать самостоятельно или с применением подряда. Однако в любом случае понадобится действительное устранение выявленных дефектов. Для подтверждения в суде затрат необходимо собрать:

- кассовые чеки;
- выписки с лицевого счета в банке;
- письменные расписки;

- договора с подрядчиками.

Если кроме ремонта выполняются иные работы, их оформляют отдельными соглашениями. Таким же образом рекомендуется организовать оплату.

В этом варианте предполагаются дополнительные преимущества:

- к ремонту можно приступить после положительного решения суда;
- не обязательно в действительности устранять все выявленные дефекты;
- материальные затраты могут получиться меньше, чем экспертная оценка.

6. Как заставить застройщика устранить дефекты.

В худшей ситуации, когда застройщик отказывается подписывать акт о выявленных неисправностях, необходимо зафиксировать проблемы официально. Для этого обращаются в специализированную экспертную компанию, которая имеет лицензию на проведение соответствующих работ. На совместный осмотр письменным уведомлением приглашают представителя застройщика.

7. Направляем претензию.

Встречается мнение, что максимальный срок направления претензии застройщику ограничен гарантийными обязательствами (по закону или в соответствии с текстом ДКП). Это не совсем так. Гарантия предоставляет дольщику возможность не доказывать, что недостатки возникли по вине застройщика. Если гарантия закончилась, то претензию тоже можно направить, но вероятность ее удовлетворения заметно снижается.

В тексте нужно прописать конкретный перечень недостатков, которые нужно устранить. Если требуют неустойку, то при расчете берут 1% за каждый день:

- от стоимости квартиры по ДКП за нарушения срока передачи;
- от суммарных затрат на ремонт по устранению недостатков.

8. Обращаемся в суд.

Если застройщик добровольно не устраняет недостатки, остается обратиться в суд. В исковом заявлении пропишите те же требования, что и в претензии.

Кроме затрат на устранение недостатков в заявлении можно указать взыскания по нескольким позициям:

- нарушение сроков передачи объекта недвижимости, устранения дефектов;
- компенсацию морального вреда и 50% от общей суммы иска за отказ выполнять законные требования потребителя (ФЗ № 2 300-1, статья 13, п. 6);
- возврат расходов на профессиональную экспертную оценку.

Если дольщик сам устраняет дефекты, предоставляются документы о выполненных работах, приобретенных материалах.

К сведению! Срок давности для подачи искового заявления – 3 года. Отсчитывать нужно с момента обнаружения недостатков.

9.Заключение.

При выборе подходящего способа устранения недостатков и получения компенсации следует в комплексе оценить реальную ситуацию. Существенное значение имеет согласие застройщика решить проблемы полюбовно. Даже в таком случае необходимо оформлять все важные действия документально.