

Долевое строительство

Недостатки в построенной квартире



Вы заключили Договор долевого участия в строительстве с застройщиком, полностью исполнили взятые на себя денежные обязательства - уплатили обусловленную договором денежную сумму, наконец, подошел срок сдачи дома в эксплуатацию и срок выполнения другой вашей обязанности - подписания акта приема-передачи квартиры.

Статья 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее - Закон) предусматривает

процедуру передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, которая осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

После принятия дома в эксплуатацию, оформленного актом государственной комиссией, начинается этап непосредственной передачи объекта долевого строительства дольщикам (потребителям). **Представитель строительной компании (застройщика по договору) предложит Вам подписать два акта:**

- 1) акт реализации инвестиционного проекта;**
- 2) акт приема-передачи квартиры.**

Первый документ можно подписывать сразу, так как в нем содержится перечень всех участников долевого строительства, на чьи имена в дальнейшем будут оформляться квартиры в собственность.

Наиболее ответственно следует подходить участнику долевого строительства к подписанию акта приема-передачи квартиры. Перед его подписанием рекомендуется:

- провести осмотр квартиры самостоятельно;
- пригласить для участия в осмотре независимого эксперта;
- зафиксировать все увиденные недостатки квартиры в письменной форме и изложить их в претензии к застройщику.

На основании **п. 5 ст. 8 Закона** участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором

указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, обозначенным в Договоре.

Если Вы обнаружили недостатки в построенной квартире, но застройщик заставляет подписать акт приема - передачи без замечаний, не стоит торопиться.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ст. 7 Закона).

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:**

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Совет потребителю: акт приема - передачи квартиры необходимо подписывать после консультаций с юристами, а лучше при их непосредственном участии. При наличии недостатков в построенной квартире необходимо их отразить при подписании акта приема - передачи (либо в самом акте, либо на отдельном листе в виде приложения к акту).

Условия договора, предусматривающие увеличение цены договора в одностороннем порядке застройщиком (или отказ в возврате разницы в цене, когда фактическая площадь окажется меньше проектной, или уменьшение размера неустойки, или навязывание участнику строительства вступить в конкретное ТСЖ, или истечение гарантийного срока с момента ввода в эксплуатацию дома), можно рассматривать, как ущемляющие установленные законом права потребителя.

В таком случае, первоначально Вам необходимо написать претензию застройщику, если спор не решится в добровольном порядке, то за защитой Ваших прав обращайтесь с исковым заявлением в суд.

Согласно **ч. 1 ст. 12 Закона** обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

После оформления квартиры в собственность можно подумать о денежной компенсации причиненных Вам неудобств и моральных страданий.

К процедуре приема квартиры у застройщика нужно подходить очень внимательно. Только в этом случае покупателю квартиры в новостройке удастся сократить время и расходы на устранение строительных недоделок.



За дополнительной консультацией обращайтесь в Консультационный центр для потребителей ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Оренбургской области» по телефону 8(3532)77-10-74 или лично по адресу: г.Оренбург, ул.Кирова,48, кабинет №101.