

Гарантия качества объекта долевого строительства

В соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на застройщика возложена обязанность 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.

Возведение объекта с отступлениями от условий договора и (или) указанных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, дает право участнику долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору потребовать от застройщика:

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

Участник строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств, уплаты процентов при существенном нарушении требований к качеству объекта строительства или неустранении выявленных недостатков в разумный срок.

Недостатки (дефекты) могут быть выявлены при передаче застройщиком объекта долевого строительства участнику, а также после его передачи в процессе эксплуатации.

В случае выявления недостатков (дефектов) до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участник строительства вправе составить акт, в котором указать несоответствие объекта долевого строительства установленным требованиям и отказаться от подписания соответствующих документов до безвозмездного устранения недостатков, соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства после его принятия возможно при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока, застройщик обязан уплатить неустойку.

Гарантийный срок на объект долевого строительства, инженерное и технологическое оборудование устанавливается договором, вместе с тем, в

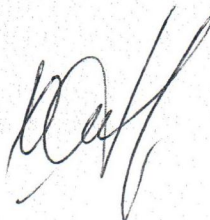
силу прямого указания закона он не может быть менее пяти лет на объект долевого строительства и менее трех лет - на инженерное и технологическое оборудование.

Если иное не предусмотрено договором гарантийный срок на объект долевого строительства исчисляется со дня передачи объекта участнику долевого строительства, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого объекта долевого строительства - со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований к процессу их эксплуатации, вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства и в других случаях.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

Помощник прокурора
юрист I класса



Д.А. Хрулева