

## Защита прав потребителей в долевом строительстве

Застройщик обязан передать потребителю жилое помещение, качество которого соответствует: условиям договора долевого участия, требованиям технических регламентов, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

До заключения договора участия в долевом строительстве потребителю необходимо получить как можно больше информации о застройщике.

Информацию о застройщике и о проекте строительства можно получить из проектной декларации, которая должна быть опубликована застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства. Если застройщик этого не сделал, он обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, информация о застройщике должна содержать следующую информацию:

- о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, о режиме его работы;
- о государственной регистрации застройщика;
- об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;
- о проектах строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;
- о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

- учредительные документы застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет (за исключением регистров бухгалтерского учета);
- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Имеются факты строительства многоквартирных домов на земельных участках, выделенных под индивидуальное жилищное строительство.

Потребитель должен знать, что при этом оформление документов ведется в разрез действующего Федерального закона о долевом строительстве и такой договор на участие в долевом строительстве лучше не заключать.

С 01 сентября 2024 г. установлены следующие гарантийные сроки:

- на жилое помещение - не менее чем три года.

Срок исчисляется со дня передачи помещения, если иное не предусмотрено договором. Стороны вправе в договоре предусмотреть иную дату начала исчисления гарантийного срока, а также увеличить гарантийный срок.

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого жилого помещения, - не менее чем три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения (например, односторонний передаточный акт). Стороны не вправе по своему усмотрению устанавливать иную дату начала течения этого срока.

Если недостатки обнаружены потребителем при принятии жилья, он вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать застройщика составить акт о выявленных недостатках для их последующего устранения.

Застройщик не несет ответственность за недостатки, выявленные в процессе эксплуатации жилого помещения, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа,
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения,
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим потребителем или привлеченными им третьими лицами,
- нарушения условий пользования, предусмотренных переданной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации жилья.

С 1 января 2025 г. гарантийный срок на отделку и на отделочные работы сокращен до одного года (устанавливается в договоре ДДУ). Прежде гарантия на отделку не выделялась отдельно и составляла 3 года (общий гарантийный срок).

Кроме того, ограничены взыскания за некачественную отделку, то есть максимальная сумма взыскания с застройщика за недостатки отделки и оборудования ограничена тремя процентами от стоимости договора (если иное не указано в ДДУ).

В случае выявления в жилом помещении отступлений от условий договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества жилья, или иных недостатков, которые делают помещение непригодным для использования потребитель вправе обратиться к застройщику с письменной претензией и потребовать по своему выбору:

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

В случае выявления существенного нарушения требований к качеству жилого помещения или не устранения застройщиком выявленных недостатков в установленный потребителем разумный срок потребитель в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата уплаченных по договору денежных средств и уплаты процентов. При этом существенные недостатки оцениваются в каждом конкретном случае!

При нарушении срока устранения выявленных в жилом помещении недостатков застройщик обязан уплатить потребителю неустойку (пени) за каждый день просрочки.

С 1 сентября 2024 г. неустойка определяется в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действовавшей в период соответствующего нарушения, и исчисляется от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Исчисленная таким способом неустойка уплачивается застройщиком потребителю – гражданину в двойном размере.

Если застройщик не выполнит требования потребителя, заявленные в претензии в добровольном порядке, потребитель имеет право обратиться с иском в суд.

За отказ от удовлетворения требований потребителя в добровольном порядке суд взыскивает с застройщика в пользу потребителя штраф, который с 1 сентября 2024 г. установлен в размере 5 % от взысканной судом суммы.

Для получения более подробной консультации по вопросам защиты прав потребителей, составления претензии, искового заявления в суд, граждане могут обращаться в консультационные пункты для потребителей филиалов ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области», адреса которых можно узнать на сайте <https://kc66.pf/> или по телефону **(3439) 37-08-06** филиал ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области в городе Каменске-Уральском, Каменском районе, Сухоложском и Богдановичском районах», либо в общественные организации по защите прав потребителей или иные организации, предоставляющие соответствующие услуги.