

## **«Не спешите принимать квартиру от Застройщика»**

Сегодня объем вводимого в эксплуатацию жилья в нашем регионе различными Застройщиками составляет значительную цифру. Особо активно развивается район Бугры, Девяткино, Янино. Фактически, т.н. «жилищный вопрос» который, если верить изречению одного известного персонажа романа М.А.Булгакова «Мастер и Маргарита» - испортил людей, уже давно перешел из разряда не доступного в связи с нехваткой квартир, в разряд не всегда доступного в связи с их стоимостью и нашей покупательской способностью.

И многие из нас, накопив достаточные денежные ресурсы и вождедая в скором времени стать владельцем ключей от своей заветной мечты - не обращают внимание на один немаловажный фактор, который в последствии омрачает всю радость от покупки квартиры.

Именно о том, как не стать заложником недобросовестного Застройщика и действительно заплатить свои деньги за качественную квартиру, мы и расскажем сегодня.

Подписывая Акт приема-передачи, Покупатель принимает от Застройщика построенную квартиру, а с ней и ответственность за сохранность и содержание своего жилища, поэтому в его интересах заранее удостовериться, что квартира передается ему в надлежащем виде и соответствует тем техническим характеристикам, которые описаны в договоре и проекте.

К нам в последнее время стали чаще обращаться граждане, которые трезво относятся к покупке строящегося жилья, его приемке от Застройщика и мы наблюдаем одну не приятную тенденцию: в гонке строительства жилых домов, привлечения денежных средств дольщиков, Застройщики в большинстве своем, совсем не заботятся о качестве строительных работ, качестве используемых материалов и т.п., объясняя это тем, что люди все равно купят у них квартиры и не станут особо переживать из-за качества, т.к. главное въехать поскорее в свою квартиру.

В своей практике мы однажды столкнулись уж со совсем откровенным хамством Застройщика к своим покупателям – когда, на очередном судебном заседании по иску об устранении строительных недостатков, которые заключались в том, что в потолке квартире было отверстие на кровлю дома диаметром около 40 см. и в которую при каждом выпадении осадков падал снег или дождь, на вопрос суда адресованного представителю Застройщика «Вы считаете, что квартира с подобным «вентиляционным» отверстием может использоваться по прямому назначению?», был получен ответ: «Наше дело передать квартиру покупателю, а что там дальше у него происходит в квартире – нас уже не касается».

Большинство из нас действительно не обращает должного внимания на строительные недочеты, связывая это с нежеланием тратить свое время на разбирательства с Застройщиком, на проведение строительно-технических экспертиз и т.п.

Однако, на наш взгляд это не конструктивный подход, т.к. именно он позволяет недобросовестному Застройщику продолжать строить не качественные жилые дома и не нести никакую ответственность за свои нарушения.

Ведь помимо защиты своих прямых прав, как потребителя уплатившего не малые деньги за новую квартиру, Вы также имеете право на соответствующее качество жизни в своей квартире, на компенсацию издержек и выплату в Вашу пользу нерадивым Застройщиком серьезной неустойки.

Приведем еще один пример из нашей практики. Застройщик так торопился передать квартиры покупателям, что «забыл» утеплить фасад дома напротив одной из квартир. И проживающая в квартире семья долго не могла понять: Почему у них, после произведенного ремонта, отклеиваются обои по всей фасадной стене? И они ругались со строителями, которые делали ремонт и с магазином, который продал, по их мнению, не качественный клей для обоев, но проблема не проходила.

Нам потребовалось около полугода разбирательств с Застройщиком, в результате которых он был вынужден произвести работы по утеплению фасада в полном соответствии с проектной документацией, уплатить Покупателю неустойку в размере почти 500 000 рублей и компенсировать затраты на наши юридические услуги.

## **«Как принимать квартиру в новом доме»**

Как сказал великий римский историк Корнелий Непоту: «*Si vis pacem, para bellum*», что в переводе означает всем известную фразу: «*Хочешь мира – готовься к войне*».

Соответственно, еще на этапе подписания договора на приобретение квартиры в строящемся доме, рекомендуем получить от Застройщика максимум информации о Вашей будущей квартире: собирать и хранить рекламные буклеты с описанием будущего дома, качества отделки, наличия различного оборудования и т.п., проектную декларацию строящегося дома – по закону, проектная декларация должна быть размещена Застройщиком в открытом для всех доступе, проектный поэтажный план дома.

Если сотрудники Застройщика по каким-то причинам отказывают Вам в предоставлении указанной информации, то это первый повод задуматься о добросовестности Застройщика и возможных будущих рисках. Ведь ничего тайного нет в указанных документах и честный Застройщик предоставит эту информацию не задумываясь.

Затем, всегда нужно внимательно относиться к соответствующему условию договора, содержащему полное описание будущей квартиры, ее будущие технические характеристики и состав технологического оборудования.

У нас был случай, когда один из наших Доверителей настолько грамотно подошел к анализу договора, что на стадии подписания договора внес изменения в пункт обустройства лоджии. В результате у него у одного была теплая лоджия в доме, а все соседи смотрели с завистью и были вынуждены за свой счет производить замену стеклопакетов на лоджиях.

Лица, заключающие договор на приобретение строящегося жилья, имеют полное право на получение того товара – квартиры, с теми характеристиками, которые были оговорены сторонами при заключении договора.

Если было указано в договоре, что жилой дом комплектуется, например, лифтами фирмы «OTIS», а в результате установлены лифты «МОГИЛЕВМАШ», то это не означает, что одни лифты лучше других, это означает лишь появление одного требования к Застройщику: либо устанавливайте то, что должны в соответствии с договором либо возвращайте часть уплаченных денег.

И это право потребителя прямо оговорено в Федеральном законе от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ: «В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими 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:

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

Важно помнить, что в случае если условием договора с Застройщиком будет предусмотрен отказ Покупателя от своего права, это будет расценено судом как условие, ущемляющее установленные Законом права потребителей и будет признано ничтожным.

И вот наступил долгожданный момент передачи ключей от только что построенной квартиры.

Здесь главное не торопиться и спокойно подойти к процедуре приемки построенной квартиры. Да, на этот этап может потребоваться сколько-то времени, которого как обычно не хватает, потому что уже давно созрел в голове дизайн-проект будущего ремонта, мысленно «подобрана» мебель и друзья «приглашены» на новоселье.

Однако, настоятельно рекомендуем остановиться в своих мечтах на некоторое время и совершить несколько действий, которые впоследствии сэкономят Вам много денежных средств и нервов.

В первую очередь, на приемку квартиры следует приходиться с заготовленным заранее бланком Акта осмотра квартиры, в котором Вы отразите все обнаруженные строительные недостатки и зафиксируете их в присутствии представителя Застройщика. Фотографии выявленных дефектов и недоделок лишь усилят Ваши позиции в будущем споре.

Не лишним будет на приемку пригласить со своей стороны специалиста-эксперта, который профессионально более качественно сможет определить строительные недостатки. Сейчас на рынке много специализированных экспертных организаций, которые с удовольствием оказывают подобные услуги за небольшие деньги.

Приведем один типичный пример участия эксперта. Несмотря на увещевания представителя Застройщика о якобы высоком качестве сданной квартиры, наш доверитель все же привлек к приемке экспертную организацию. Благодаря участию специалиста, были обнаружены существенные недостатки в качестве установки стеклопакетов, обустройства стяжки пола, монтаже электропроводки, что в результате сэкономило покупателю существенную денежную сумму, которую он бы потратил самостоятельно, если бы принял квартиру без должной проверки качества.

После того, как в Акте осмотра квартиры будут перечислены все обнаруженные недостатки и определен срок на их устранения, Застройщик обязан в указанные сроки произвести работы и заново предъявить квартиру к приемке. И здесь вышеописанная процедура повторяется.

Важно помнить, что те дефекты, которые не могли бы Вами обнаружены при обычной приемке квартиры, а в большинстве случаев происходит именно обычная приемка, (т.к. акты на производство скрытых работ между Застройщиком и его подрядчиками Вам никто никогда не покажет) и проявившиеся лишь в процессе проживания и пользования квартирой, также подлежат устранению Застройщиком, в течение гарантийного срока.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства покупателю.

Чтобы избежать ситуаций, связанных с некачественно построенными квартирами, целесообразно отнестись к приемке квартиры очень внимательно, при возможности привлекать соответствующих специалистов и в обязательном порядке фиксировать все обнаруженные недостатки.

#### **Основные вопросы:**

**«Мне сказали в офисе Застройщика, что если я не подпишу Акт приема-передачи квартиры, то они не отдадут мне ключи. Законно ли подобное требование?»**

- Нет, незаконно. Если на момент приема-передачи квартиры Вы исполнили все финансовые обязательства перед Застройщиком и не уклоняетесь от приемки квартиры, то Застройщик в подобной ситуации нарушает закон. Вам необходимо направить в адрес Застройщика соответствующее обращение с требованием в определенное время прибыть на осмотр квартиры.

**«Мы купили квартиру в новом доме, сделали ремонт. Через какое-то время увидели, что установленные Застройщиком стеклопакеты в зимнее время промерзают и покрываются изнутри инеем. Что нам делать?»**

- В первую очередь надлежит уточнить причину возникновения дефекта. Для этого Вы можете написать претензию в адрес Застройщика, приложить фото-фиксацию дефектов и указать срок для устранения. Застройщик в свою очередь должен самостоятельно определить причину и принять решение об устранении. Если он отказывается, то Вам необходимо провести строительно-техническую экспертизу и затем направить исковое заявление в суд. Все Ваши расходы, в том числе и на экспертизу, будут Вам возмещены за счет Застройщика.

**«Скажите, существует ли какая-то определенная форма Акта осмотра квартиры?»**

- Единой, установленной законодательством формы Акта приема-передачи квартиры не существует. Акт приема-передачи должен соответствовать всем признакам документа, а именно, должен содержать место и дату составления, указание на стороны договора, а также реквизиты договора, во исполнение которого заключается данный акт, описание объекта недвижимости, адрес, общую площадь, взятую из кадастрового паспорта на квартиру, указание на факт передачи и приема квартиры, либо отсутствие такового, отсутствие либо наличие претензий относительно качества принимаемого объекта.

В.Л.Захаров  
Всеволожский Юридический Центр  
vsevpravo.ru