**Азбука потребителя: Участие в долевом строительстве жилья.**

**Качество объекта долевого строительства**

В соответствии со ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (далее –Закон № 214-ФЗ) застройщик обязан передать потребителю объект долевого строительства, качество которого соответствует:

- условиям договора долевого участия(далее – *ДДУ*)

ДДУ должен содержать основные характеристики подлежащей передаче потребителю квартиры в соответствии с проектной документацией (ст. 4 Закона № 214-ФЗ), в том числе информацию об общей площади квартиры, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении и др*.* Также условиями договора может быть предусмотрена передача квартиры с внутренней отделкой (например, квартира с «чистовой отделкой» (оштукатурены стены, осуществлена разводка электричества), либо квартира «под ключ» (установлены натяжные потолки, поклеены обои на стены, положен линолеум и др)).

- требованиям технических регламентов

*например*, на строящийся жилой дом распространяются требования: ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза. «Безопасность лифтов" (требования к лифтовому оборудованию в домах); технический регламент Евразийского экономического союза "О безопасности оборудования для детских игровых площадок" (ТР ЕАЭС 042/2017), требования к безопасности размещаемых на детских площадках песочницах, качелях и другое), Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- требованиям проектной документации и градостроительных регламентов

- иным обязательным требованиям

К таким требованиям относятся требования государственных стандартов, санитарных норм и правил, строительных норм. Например, построенная квартира должна соответствовать установленным требованиям к инсоляции и солнцезащите, поскольку эти требования соответствуют целям защиты здоровья граждан (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, утв. Постановлением Главного санитарного врача РФ от 25 октября 2001 года N 29). Требования к жилым помещениям установлены СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64).

**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства**

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (п.1.1. ст.7 Закона № 214-ФЗ). В инструкции должна быть следующая необходимая и достоверная информация:

-  о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования квартиры,

- срок службы квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Инструкция по эксплуатации является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**Гарантийный срок**

- на объект долевого строительства гарантийный срок устанавливается договором и не может составлять менее чем **пять лет**. Срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Стороны вправе в ДДУ предусмотреть иную дату начала исчисления гарантийного срока (например, дату ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию), а также увеличить гарантийный срок.

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого потребителю объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять **менее чем три года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (например, односторонний передаточный акт). Стороны не вправе по своему усмотрению устанавливать иную дату начала течения этого срока.

**Права потребителя**

При выявлении недостатка в построенном жилом помещении либо технологическом, инженерном оборудовании, размещенном в многоквартирном доме, необходимо обратиться в организацию, осуществляющую управление домом (управляющая компания, ТСЖ) с целью составления **акта о выявленном недостатке**. Выявленные недостатки необходимо зафиксировать (фото, видеосъёмка).

Обратиться к застройщику с претензией в случае если квартира (жилой дом) построена застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его **непригодным для предусмотренного договором использования.** В претензии потребитель 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.

Установление застройщику **разумного срока** для устранения недостатков. Понятие разумности должно определяться в каждом конкретном случае. *Например, если недостатки связаны с установленными в квартире окнами, то срок устранения недостатков должен быть установлен исходя, в том числе, из благоприятных погодных условий для проведения ремонтных работ.*

Предъявление застройщику **требования о расторжении договора**, возврате денежных средств и уплаты процентов в случае:

- **существенного нарушения требований к качеству** объекта долевого строительства;

- **неустранения выявленных недостатков** в установленный участником долевого строительства **разумный срок.**

В случае отказа застройщика удовлетворить требования потребителя в добровольном порядке необходимо обратиться с иском в суд:

 - *об устранении недостатков* - в случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

Наличие в квартире недостатков должно быть подтверждено с помощью соответствующих доказательств (например, фотографии, акты Управляющей компании о протечке, трещинах в стене, экспертные заключения о наличии недостатков и стоимости их устранения и другое).

В случае, если застройщиком нарушен согласованный с потребителем срок устранения недостатков, застройщик уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню). При этом если недостаток (дефект) жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается в размере одного процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

- *о расторжении договора* – в случае нарушения срока устранения недостатков, либо в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

С целью оценки ущерба, причиненного недостатком, потребитель имеет право обратиться в независимую экспертную организацию **для получения экспертного заключения**. О проведении экспертизы необходимо уведомить организацию, осуществляющую управление домом, и застройщика.