АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»
НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНАЯ КОМИССИЯ
ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

«УТВЕРЖДАЮ»
Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»

_____ Глушков А.Н.
(подпись)

«_____» _____2019 года

Одобрены Научно-консультативной комиссией
(протокол от ------2019 № 8)

РЕКОМЕНДАЦИИ

по отдельным вопросам пределов правовой защиты участников долевого строительства в связи с выявлением недостатков переданных им помещений

Москва
2019

gost.e-ecolog.ru

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 4
1. Правовая основа регулирования общественных отношений в сфере защиты прав участников долевого строительства..... 6
1.1 В части применения ГК РФ..... 6
1.2 В части применения Закона № 214-ФЗ..... 9
1.3 В части применения Закона ЗПП..... 11
2. Существенные и иные недостатки объекта долевого строительства..... 12
2.1 Обязательные и добровольные требования нормативной технической документации..... 13
2.2 Виды недостатков объекта..... 15
2.3 Гарантия качества. Взаимодействие застройщика с собственниками квартир в период гарантийного срока эксплуатации..... 19
2.4 Права требования участников долевого строительства в связи с выявленными недостатками..... 21
2.5 Субъекты установления (выявления) недостатков объекта долевого строительства..... 22
3. Приемка-передача объекта участнику долевого строительства..... 23
3.1 Регламентированные сроки приемки-передачи объекта..... 24
3.2 Осмотр объекта при приемке-передаче, выявление и фиксация недостатков..... 26
3.3 Односторонний отказ от приемки объекта..... 27
3.4 Особенности условий договора об устранении недостатков объекта 29
4. Санкции в отношении застройщика при выявлении недостатков объекта..... 31
4.1 Виды санкций. Правовые основания применения..... 31
4.2 Совокупность требований к застройщику. Применение принципа соразмерности..... 38
4.3 Признаки злоупотребления правом и особенности обоснования..... 40
5. Уступка права требования. Особенности споров..... 41
6. Особенности организации деятельности застройщика при производстве отделочных работ..... 43

6.1 Формирование технического задания, разработка рабочей документации, производство работ..... 43
6.2 Осуществление строительного контроля. Рекомендации застройщикам..... 45
7. Заключительные положения..... 46
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Договор долевого участия. Обязательные положения для защиты интересов застройщика 48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Акт осмотра объекта. Рекомендации..... 51
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Инструкция по эксплуатации объекта. Рекомендации..... 52
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Акт приемки-передачи. Рекомендации..... 66

ВВЕДЕНИЕ

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» был принят в 2004 году. Указанный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Несовершенство действующего законодательства об обязательных требованиях в сфере жилищного строительства и по вопросу определения качества объекта привело к тому, что практика применения отдельных положений законодательства о защите прав потребителей приобрела негативный характер, а именно массовое злоупотребление правом защиты интересов дольщиков в части соблюдения застройщиками качества передаваемого объекта по договору долевого участия.

В 2016 году законодателями была предпринята попытка защитить застройщиков от недобросовестных истцов, с 1 января 2017 г. вступили в силу нормы Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленные на защиту прав и законных интересов добросовестных застройщиков и регулирующие вопросы гарантий качества, выявления недостатков, приемки готового объекта участниками долевого строительства. Но полностью избавиться от проблемы до сих пор не удалось.

Предпринимательское и профессиональное строительное сообщество констатирует, что на рынке долевого строительства увеличивается объем злоупотреблений потребителями своими правами. Зачастую эти действия направлены не на защиту нарушенных прав, устранение недостатков в натуре, а на личное обогащение в виде денежной компенсации или уменьшение цены договора. На этом рынке ведут активную деятельность специализированные

консалтинговые компании, которые на профессиональной основе помогают взыскивать с застройщиков завышенные компенсации, используя пробелы в регулировании вопросов приёмки квартир, устранения выявленных недостатков. Предъявляемые требования являются несоразмерными, а количество исков, поступающих в суды, не уменьшается. Это связано не с ухудшением качества строящегося жилья, а с достаточно широкими основаниями для правовой защиты прав потребителей по обнаружению недостатков в объекте, не учитывающими отраслевой специфики.

Научно-консультативной комиссией Экспертного совета Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Научно-консультативная комиссия) проведено исследование по вопросу о злоупотреблениях правами потребителей в сфере жилищного (долевого) строительства, по итогам которого подготовлены рекомендации, направленные на защиту прав и законных интересов как застройщиков, так и участников долевого строительства.

Целями разработки настоящих Рекомендаций являются:

1) обеспечение баланса в правоотношениях застройщиков и участников долевого строительства, обеспечение практической реализации принципа разумности и справедливости в гражданско-правовых отношениях;

2) повышение качества строительства многоквартирных жилых домов;

3) повышение уровня правовой дисциплины застройщиков и подрядных организаций;

4) обобщение опыта застройщиков (технических заказчиков) по договорному регулированию отношений с участниками долевого строительства в части предъявления и удовлетворения требований, касающихся недостатков передаваемых (переданных) помещений.

5) обобщение судебной практики в категории споров по качеству объекта.

Разработка настоящих рекомендаций направлена на решение следующих **задач**:

1) методическая поддержка застройщиков и подрядных организаций – членов саморегулируемых организаций при рассмотрении категорий споров по качеству объектов в судах;

2) формирование унифицированных условий договоров застройщиков и потребителей их услуг.

Настоящие Рекомендации не являются нормативным правовым актом, не содержат норм права и носят исключительно информационный характер.

1. ПРАВОВАЯ ОСНОВА РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

При проведении исследования Научно-консультативная комиссия проанализировала следующие нормативные правовые акты, документы и материалы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ);
- Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (далее – ГПК РФ);
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ);
- Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон ЗПП);
- иные нормативные правовые акты;
- Определения Конституционного Суда Российской Федерации в категории споров по качеству объекта и защиты прав потребителей;
- Определения Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) в категории споров по качеству объекта и защиты прав потребителей;
- практика разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Обобщая нормы законодательства в части защиты прав участников долевого строительства, можно выделить следующую правовую основу регулирования этих общественных отношений.

1.1. В части применения ГК РФ.

➢ В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

➢ Согласно пунктам 3 и 4 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать

добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

➢ Согласно пунктам 1 и 2 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения этих требований суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

➢ В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

➢ Согласно пункту 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

➢ В соответствии со статьей 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

➢ Согласно статье 475 ГК РФ если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору в том числе потребовать соразмерного уменьшения покупной цены.

➢ В соответствии с пунктом 2 статьи 474 ГК РФ если порядок проверки качества товара не установлен в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, то проверка качества товара производится в соответствии с обычаями делового

оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего передаче по договору купли-продажи.

➢ Статья 395 ГК РФ устанавливает ответственность за неисполнение денежного обязательства: в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором. Если убытки, причиненные кредитору неправомерным пользованием его денежными средствами, превышают сумму процентов, причитающуюся ему на основании пункта 1 статьи 395 ГК РФ, он вправе требовать от должника возмещения убытков в части, превышающей эту сумму.

Проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

В случае, когда соглашением сторон предусмотрена неустойка за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства, предусмотренные настоящей статьей проценты не подлежат взысканию, если иное не предусмотрено законом или договором.

Начисление процентов на проценты (сложные проценты) не допускается, если иное не установлено законом. По обязательствам, исполняемым при осуществлении сторонами предпринимательской деятельности, применение сложных процентов не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором.

Если подлежащая уплате сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренные договором проценты, но не менее чем до суммы, определенной исходя из ставки, указанной в пункте 1 статьи 395 ГК РФ.

➢ Согласно статье 397 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства изготовить и передать вещь в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, либо передать вещь в пользование кредитору, либо выполнить для него определенную работу или оказать ему услугу кредитор вправе в разумный срок поручить выполнение обязательства третьим лицам за разумную цену либо выполнить его своими силами, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов, договора или существа обязательства, и потребовать от должника возмещения понесенных необходимых расходов и других убытков.

1.2. В части применения Закона № 214-ФЗ.

Ниже приводятся основные нормы Закона № 214-ФЗ, регулирующие права и обязанности сторон по договору участия в долевом строительстве.

- В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Закон № 214-ФЗ к участникам долевого строительства относит граждан, чьи денежные средства привлекаются для долевого строительства многоквартирных домов, которые при заключении соответствующего договора имеют намерение заказать или приобрести либо заказывают, приобретают товар (квартиру) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

- На основании части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ 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.

- Согласно части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи обязательных требований, 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.

- В силу части 3 статьи 7 Закона № 214-ФЗ в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем

порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 данного закона.

- В соответствии с частью 6 статьи 7 Закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. 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 участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

- Часть 7 статьи 7 Закона № 214-ФЗ предусматривает, что застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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 технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства **инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства** правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

- В соответствии со статьей 10 Закона № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим

Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Закон № 214-ФЗ является специальным законом и применяться к правоотношениям должен в приоритетном порядке

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным законом.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон ЗПП применяется в части, не урегулированной специальными законами

(пункт 2 постановления Пленума ВС РФ от 28 июня 2012 г. № 17 разъяснено, и учитывается судами (см. обзор судебной практики ВС РФ, № 3 (2018), утв. Президиумом ВС РФ 14 ноября 2018 г.)

1.3. В части применения Закона ЗПП.

Закон ЗПП применяется в части определения формата и размера ответственности застройщика, а именно положения статей 13 и 15[1].

Правовые нормы Закона о защите прав потребителей и Закона об участии в долевом строительстве предусматривают различные способы восстановления нарушенных прав потребителя - участника долевого строительства в случае, если объект долевого строительства построен с отступлением от условий заключенного договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта.

(пункт 5 Обзора судебной практики ВС РФ № 4 (2016), утв. Президиумом ВС РФ 20 декабря 2016 г.)

---

[1] Подробнее о нормах и их применении раскрыто разделе 4 настоящих Рекомендаций.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ И ИНЫЕ НЕДОСТАТКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Понятие недостатка товара (работы, услуги) приведено в преамбуле Закона ЗПП, в силу которой недостатком товара является его несоответствие обязательным требованиям, предусмотренным законом либо в установленном им порядке, или условиям договора (при их отсутствии или неполноте условий обычно предъявляемым требованиям), или целям, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или целям, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении договора, или образцу и (или) описанию при продаже товара по образцу и (или) описанию.

По смыслу указанного положения, если в договоре отсутствуют конкретные требования к качеству товара (работы, услуги), то оно должно соответствовать обычно предъявляемым требованиям.

На основании пункта 1 статьи 10 Закона ЗПП изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора.

Следует обратить внимание, что судам при разрешении спора о качестве произведенных работ, не перечисленных в договоре участия в долевом строительстве, следует устанавливать, являются ли требования упомянутых в судебной экспертизе стандартов и сводов правил, предъявляемые к работам (товару), теми требованиями, которые обычно предъявляются к качеству соответствующих работ при простой отделке квартиры, и если являются, то могло ли их нарушение вести к отказу в удовлетворении заявленных требований.

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.

(пункт 14 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г.)

2.1. Обязательные и добровольные требования нормативной технической документации.

Нормативные документы могут содержать обязательные требования, подлежащие безусловному исполнению в соответствии с законодательством Российской Федерации, и добровольные (альтернативные) требования и положения.

При разработке новых изделий, технологических процессов, при сертификации продукции и работ наиболее широкое использование в качестве ссылочных нормативных документов по стандартизации находят государственные стандарты ГОСТ и ГОСТ Р.

В числе обязательных требований стандарты должны содержать:

- требования к продукции, работам и услугам по их безопасности для окружающей среды, пожарной безопасности, техники безопасности и производственной санитарии;
- требования по технической и информационной совместимости, а также взаимозаменяемости продукции;
- основные потребительские (эксплуатационные) характеристики продукции, методы их контроля, требования к упаковке, маркировке, транспортированию, хранению, применению и утилизации продукции;
- правила и нормы, обеспечивающие техническое и информационное единство при разработке, производстве, эксплуатации продукции, выполнении работ и оказании услуг, в том числе правила оформления технической документации, допуски и посадки, общие правила обеспечения качества продукции, работ и услуг, сохранения и рационального использования всех видов ресурсов, термины и их определения, условные обозначения, метрологические и другие общетехнические и организационно-технические правила и нормы.

К добровольным требованиям ГОСТ и ГОСТ Р относятся требования, характеризующие потребительские и иные свойства продукции, не оговоренные изложенными выше обязательными требованиями стандартов. Выполнение добровольных требований изготовитель (поставщик) и потребитель определяют самостоятельно при заключении договоров на разработку и поставку продукции (работ, услуг).

Понятие **«технический регламент»** как юридическая категория введено в действующее законодательство с 1 июля 2003 г. в связи с принятием Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (далее – Закон № 184-ФЗ).

Известны два технических регламента, связанных со строительством:

• Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ);

• Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Передаваемый объект должен соответствовать требованиям двух этих технических регламентов.

Кроме технических регламентов на территории России в отношении строительства утверждены **национальные стандарты и своды правил**, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований технического регламента. **Часть таких стандартов и сводов правил носит обязательный характер, часть рекомендательный**. При исполнении договора объект должен соответствовать не только требованиям технического регламента, но и положениям национальных стандартов и сводов правил, обязательных к применению, на основании которых обеспечивается соблюдение требований технического регламента.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521 утверждён Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 184-ФЗ. Таким образом, соблюдение требований строительных норм и правил является обязательным исключительно в случае, если конкретные технические нормы включены в данный перечень.

В соответствии с пунктом 4 статьи 16^1 Закона № 184-ФЗ применение на добровольной основе стандартов и (или) сводов правил, включенных в указанный в пункте 1 данной статьи перечень документов по стандартизации, является достаточным условием соблюдения требований соответствующих технических регламентов. В случае применения таких стандартов и (или) сводов правил для соблюдения требований технических регламентов оценка соответствия требованиям технических регламентов может осуществляться на основании подтверждения их соответствия таким стандартам и (или) сводам правил.

Неприменение таких стандартов и (или) сводов правил не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов. В этом случае допускается применение предварительных национальных стандартов Российской Федерации, стандартов организаций и (или) иных документов для оценки соответствия требованиям технических регламентов. Положения пункта

4 статьи 16[1] Закона № 184-ФЗ допускают несоблюдение сводов правил, которые применяются на добровольной основе, только в том случае, если выполнение требований технического регламента подтверждено другим способом. Отказ от применения соответствующих стандартов и (или) сводов правил влечет необходимость подтверждения выполнения требований технического регламента применением иных документов, нежели эти стандарты и (или) своды правил. Соответственно, произвольное нежелание исполнять такой стандарт без ссылки на иной технический документ, содержащий альтернативные либо отличающиеся от него технические нормы и правила, не допускается.

Сходное толкование положений пункта 4 статьи 16[1] Закона № 184-ФЗ о степени обязательности применения стандартов и (или) сводов правил не признано незаконным в определениях Верховного Суда Российской Федерации об отказе в передаче дела в Президиум Верховного Суда Российской Федерации от 3 февраля 2017 г. по делу № А32-47582/2015, от 12 ноября 2015 г. по делу № А73-15085/2014.

Данный вывод содержится в Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 8 февраля 2018 г. № Ф08-11328/17 по делу N А32-23323/2016.

Таким образом, в случае отказа застройщика от применения добровольных правил, необходимо устанавливать требования к результатам отделочных работ в первую очередь в договоре, во вторую очередь – в проектной документации, в инструкции по эксплуатации, в технических условиях (ТУ), в стандартах организаций (СТО), в том числе саморегулируемых, в соответствии со статьёй 21 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации».

2.2. Виды недостатков объекта.

Виды недостатков объекта подразделяются на:

- по принципу существенности – существенные и иные;
- по принципу явности – явные и скрытые.

Существенные недостатки объекта.

В преамбуле Закона ЗПП указано, что существенным недостатком товара (работы, услуги) является неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранён без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки.

В пункте 6 статьи 19 Закона ЗПП предусмотрено, что в случае выявления существенных недостатков товара потребитель вправе предъявить изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) требование о безвозмездном устранении таких недостатков, если докажет, что они возникли до передачи товара потребителю или по причинам, возникшим до этого момента. Указанное требование может быть предъявлено, если недостатки товара обнаружены по истечении двух лет со дня передачи товара потребителю, в течение установленного на товар срока службы или в течение десяти лет со дня передачи товара потребителю в случае неустановления срока службы. Если указанное требование не удовлетворено в течение двадцати дней со дня его предъявления потребителем или обнаруженный им недостаток товара является неустранимым, потребитель по своему выбору вправе предъявить изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) иные предусмотренные пунктом 3 статьи 18 Закона ЗПП требования или возвратить товар изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Вопросы о существенности нарушения требований к качеству объекта долевого строительства (пункт 3 части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ) разрешались судами с применением положений, определяющих понятие существенного недостатка товара (работы, услуги), содержащихся в преамбуле Закона ЗПП.

Анализ материалов судебной практики показывает, что в качестве существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства судами признается несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к такого рода объектам, которое является неустранимым или которое не может быть устранено без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другое подобное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства.

Кроме того, суды руководствуются разъяснениями, содержащимися в пункте 13 Постановления Пленума ВС РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», а ранее - в пункте 15 Постановления Пленума ВС РФ от 29 сентября 1994 г. № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» в редакции,

действовавшей в соответствующий период (по материалам судебной практики Верховного Суда Республики Алтай, Амурского, Ивановского, Костромского, Оренбургского, Орловского, Саратовского областных судов, Санкт-Петербургского городского суда, ряда других судов).

Разрешение вопроса о существенности нарушения требований к качеству объекта долевого строительства осуществляется судами в каждом случае исходя из конкретных обстоятельств дела, в необходимых случаях назначается экспертиза.

(Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ №1 (2015)), Раздел «Рассмотрение требований о расторжении договора участия в долевом строительстве», утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

Суды, как правило, удовлетворяют требования о признании расторгнутым договора участия в долевом строительстве в случаях, когда исходя из конкретных обстоятельств дела приходят к выводу о наличии существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Суд удовлетворил требование о признании расторгнутым договора участия в долевом строительстве, поскольку, исходя из конкретных обстоятельств дела, пришел к выводу о наличии существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Решением Куйбышевского районного суда города Иркутска признан расторгнутым договор участия в долевом строительстве между гражданином Е. и муниципальным унитарным предприятием «Управление капитального строительства города Иркутска» в связи с наличием существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства.

В ходе проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы, которая оценивалась судом в совокупности с иными доказательствами, представленными сторонами, установлено, что объект долевого строительства - квартира, переданная Е., в существующем состоянии непригодна для проживания без устранения биологических повреждений, а также выявленного в процессе экспертизы ее несоответствия проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов. Для нормальной эксплуатации приобретенной квартиры необходимо восстановление требуемых показателей работоспособности системы естественной вентиляции, эксплуатационной надежности системы отопления, а также приведение

наружных ограждающих конструкций здания к требованиям, действующим в области строительства и энергосбережения.

Суд пришел к выводу о том, что недостатки, допущенные при строительстве жилого дома, в котором расположена квартира Е., являются существенными, поскольку система вентиляции дома функционирует неправильно, в части квартир не функционирует полностью. Для обеспечения надлежащего функционирования системы вентиляции дома потребуется снос одной из его несущих стен и возведение новой стены с надлежащим возведением вентиляционных шахт и каналов. Выполнение таких работ повлечет финансовые затраты, которые окажутся значительно выше рыночной стоимости одной квартиры в доме. Кроме того, при проведении необходимых работ потребуется отселение проживающих в нем граждан.

(пункт 31 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ №1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

Иные недостатки.

Иные недостатки – это все выявленные недостатки объекта на стадии приемки или в течение гарантийного срока, которые не делают объект непригодным и могут быть устранены в разумные сроки.

Явные недостатки.

Явные недостатки - это недостатки, которые могут быть установлены при обычном приеме (визуальный осмотр) без использования специальных приборов, а также без наличия специальных познаний в данной области.

Явный (видимый) характер недостатков работ, выполненных по договору долевого строительства, не освобождает застройщика от ответственности в соответствии с частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ. Положения статьи предусматривают право предъявлять определенные требования, в том числе о соразмерном уменьшении цены договора, только если объект долевого строительства построен с отступлением от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества объекта, или при наличии недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

Не любые недостатки объекта капитального строительства влекут право требовать от застройщика соразмерного уменьшения цены договора,

а только те, которые приводят к ухудшению качества объекта, делают его непригодным для использования по назначению.

Скрытые недостатки.

Скрытые недостатки – это недостатки, которые невозможно обнаружить при обычном визуальном осмотре и выявляются только с применением специальных приборов компетентными специалистами.

Для выявления скрытых недостатков, как правило, необходимо проведение независимой экспертизы объекта.

Обязанность представить доказательства, подтверждающие, что замена строительных материалов на эквивалентные по качеству соответствует условиям договора и не привела к ухудшению качества объекта долевого строительства, возлагается на застройщика.

(пункт 12 Обзора судебной практики ВС РФ №3 (2018), утв. Президиумом ВС РФ 14 ноября 2018 г.)

2.3. Гарантия качества. Взаимодействие застройщика с собственниками квартир в период гарантийного срока эксплуатации.

Часть 7 статьи 7 Закона № 214-ФЗ предусматривает, что застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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 технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

По условиям договора участия в долевом строительстве гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства 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.

Течение срока исковой давности для требований участника долевого строительства, предъявляемых к застройщику в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, выявленным в течение гарантийного срока, начинается со дня заявления о недостатках.

(пункт 32 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

Взаимодействие застройщика с собственниками квартир в период гарантийного срока эксплуатации, регламентируется договором приобретения квартиры и **инструкцией по эксплуатации квартиры**, которая разрабатывается на основании инструкции по эксплуатации объекта и передаётся каждому собственнику квартиры после сдачи объекта в эксплуатацию.

В этих документах устанавливаются в том числе положения по взаимодействию застройщика с собственником квартиры в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, которые могут предусматривать:

- безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником квартиры в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком;
- участие застройщика и собственника квартиры при проведении натурного обследования (измерения) объекта в составе строительно-технической экспертизы, в случае обращения собственника квартиры в суд.

Предоставление участнику долевого строительства документов должно осуществляться в наиболее доступной для последнего форме, которая может быть предусмотрена договором участия в долевом строительстве.

(письмо Минстроя России от 2 мая 2017 г. № 15293-НС/07)

2.4. Права требования участников долевого строительства в связи с выявленными недостатками.

В соответствии с частью 6 статьи 7 Закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

Согласно части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи обязательных требований, 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.

В силу части 3 статьи 7 Закона № 214-ФЗ в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 данного закона.

При необходимости застройщик и участник долевого строительства вправе установить в договоре любой порядок предъявления и удовлетворения законных требований участника долевого строительства, в том числе предусмотреть первоочередное безвозмездное устранение недостатков застройщиком, сроки и порядок устранения недостатков.

2.5. Субъекты установления (выявления) недостатков объекта долевого строительства.

Застройщику рекомендуется усилить свою правовую защиту путем реализации следующих прав:

- заявить в суде о проведении экспертизы,
- представить список экспертов и срок проведения экспертизы,
- заявить несогласие с выводами эксперта,
- заявить о назначении повторной экспертизы,
- оспорить заключения эксперта, вплоть до обращения в суд кассационной инстанции.

Эксперты должны соответствовать требованиям профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Минтруда России от 30 мая 2016 г. № 264н или специалистами, сведения о которых внесены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования или Национальный реестр специалистов в области строительства.

Участие застройщика и собственника квартиры при проведении натурного обследования (измерения) квартиры в составе строительно-технической экспертизы предусматривает нижеперечисленные действия:

- собственник квартиры своевременно извещает застройщика (технического заказчика) о дате проведения натурного обследования (измерения) квартиры;
- собственник квартиры до начала проведения строительно-технической экспертизы ознакомляет независимую экспертную организацию с требованиями инструкции по эксплуатации квартиры, относительно порядка и правил проведения натурного обследования (измерения) квартиры;
- застройщик (технический заказчик) участвует в проведении натурного обследования (измерения) квартиры в качестве наблюдателя, и следит:

– за правомерным применением методики выполнения измерений в соответствии с инструкцией по эксплуатации квартиры;

– за применением поверенных средств измерений, предусмотренных методикой выполнения измерений;

– за выполнением натурного обследования (измерения) компетентными специалистами.

3. ПРИЕМКА-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В целях дополнительного обеспечения интересов компании, застройщику необходимо обеспечить размещение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта для ознакомления широкого круга лиц в открытом доступе, а также иметь данный документ на руках в бумажном виде в момент осмотра объекта участником долевого строительства.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является надлежащим подтверждением указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований к качеству объекта долевого строительства в части соблюдения требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением случаев несоответствия условиям договора долевого участия (отступления от условий договора).

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 474 ГК РФ, если порядок проверки качества товара не установлен в соответствии с пунктом 1 данной статьи, то проверка качества товара производится в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего передаче по договору купли-продажи.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при соответствующем соблюдении застройщиком всех требований пунктом 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

Суды указывают, что признание надлежащим качества выполненных работ на момент ввода объекта в эксплуатацию не исключает возможность выявления впоследствии недостатков, подлежащих устранению застройщиком.

(Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 3 октября 2018 г. по делу № 11-12851/2018)

Действующее гражданское законодательство прямо не регулирует вопросы, связанные с переходом гарантии подрядчика (застройщика) на результат работ в случае отчуждения объекта недвижимости. Вместе с тем гарантийные обязательства связаны с результатом работ, а не с личностью их владельца. На момент ввода объекта в эксплуатацию качество результата выполненных работ может быть признано надлежащим, что не может исключать последующее выявление недостатков и соответствующее обязательство подрядчика (застройщика) устранить их.

Процедура приемки-передачи объекта участнику долевого строительства должна быть сопровождена тремя документами, имеющими двусторонний характер обязательств сторон:

- акт осмотра объекта;
- акт приемки-передачи объекта;
- инструкция по эксплуатации объекта.

Инструкция и акт осмотра являются неотъемлемой частью акта приемки-передачи объекта.

3.1. Регламентированные сроки приемки-передачи объекта.

Основные положения, регламентирующие процесс передачи объекта долевого строительства, регламентированы в статье 8 Закона № 214-ФЗ.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

По смыслу статьи 8 Закона № 214-ФЗ, получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию определяет начало течения срока передачи объекта участнику долевого строительства, нарушение которого влечет предусмотренную законом ответственность.

(пункт 15 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г.)

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

При разрешении спора об ответственности застройщика за неисполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства юридически

значимыми и подлежащими доказыванию застройщиком являются обстоятельства исполнения им обязанности по уведомлению участника долевого строительства о завершении строительства, о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также обстоятельства предупреждения участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях его бездействия.

(пункт 11 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г.)

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, **обязан приступить к его принятию** в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.2. Осмотр объекта при приемке-передаче, выявление и фиксация недостатков.

Согласно части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе потребовать составления и двустороннего подписания акта осмотра объекта помимо акта приемки-передачи.

Анализ судебной практики показывает, что составление такого документа может защитить и интересы застройщика, в том числе. Все выявленные недостатки объекта (явные, но сохраняющие объект пригодным), необходимо подробно описать в акте осмотра и приложить к акту приемки-передачи объекта.

В акте приемки-передачи объекта необходимо указать, какая сторона и в какой срок будет устранять выявленные недостатки. Рекомендуется, чтобы застройщик самостоятельно и за свой счет устранил все выявленные недостатки не позднее чем в течение 45 дней с момента их выявления. Это обезопасит его от возможных будущих судебных разбирательств и финансовых потерь.

Два документа в совокупности становятся подтверждением того, что участник долевого строительства принимает объект с учетом выявленных недостатков и не имеет претензий к застройщику.

3.3. Односторонний отказ от приемки объекта.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить **односторонний акт** или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Закона № 214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

По смыслу приведенной нормы Закона № 214-ФЗ право застройщика составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства возникает в случае неправомерного отказа или уклонения участника долевого строительства от принятия объекта.

В случае, если участник долевого строительства отказывается от приемки объекта по причине выявленных недостатков, срок подписания акта приемки-передачи может быть перенесен на срок устранения этих недостатков. **Такие действия будут считаться правомерными для обеих сторон.** В данном случае необходимо сформировать акт осмотра объекта с указанием сроков их устранения и указать о переносе сроков приемки объекта.

По завершении устранения выявленных недостатков застройщик должен уведомить об этом участника долевого строительства надлежащим образом в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Закона № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства имеет право расторгнуть договор долевого участия **во внесудебном порядке** по следующим основаниям:

- если после передачи объекта участнику долевого строительства, застройщик не исправляет выявленные недостатки или не возмещает расходы на самостоятельное устранение недостатков;

• если застройщик допустил существенное нарушение требований к качеству объекта.

В этих случаях участнику долевого строительства достаточно просто отправить застройщику уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора долевого участия (уведомление о расторжении договора) заказным письмом с описью вложения. После этого договор считается расторгнутым.

Участник долевого строительства имеет право требовать расторжения договора долевого участия **в судебном порядке** по следующим основаниям:

• если застройщик значительно изменил проектную документацию в процессе строительства дома, в частности, изменил общую площадь квартиры более, чем на 5%;

• если застройщик изменил назначение общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

В случае, если застройщик выполняет свои обязательства в соответствии с договором, то закон не разрешает участнику долевого строительства расторгать договор во внесудебном порядке. Но право расторжения в судебном порядке все равно остается, если суд сочтет достаточными основания для этого.

При установлении судом **злоупотребления** правом со стороны участника долевого строительства, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником долевого строительства предъявлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства), окончание периода просрочки исполнения обязательства застройщика по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства определяется днем составления застройщиком одностороннего акта (иного документа) о передаче объекта долевого строительства.

(пункт 25 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ №1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

Чтобы участник долевого строительства имел право расторгнуть договор долевого участия в одностороннем порядке без обращения в суд, должно

произойти одно из установленных законом событий (оснований), перечисленных выше.

Если такое основание есть, то участник долевого строительства предпринимает следующие шаги: направляет предложение застройщику о расторжении договора по обоюдному согласию, указав сумму, положенную к возврату, с учетом процентов за пользованием деньгами (1/150 ставки рефинансирования за каждый день пользования).

Застройщик имеет право отказаться от такого предложения, но в данном случае участник долевого строительства имеет право направить официальное уведомление о расторжение договора участия в долевом строительстве.

Денежные средства должны быть перечислены застройщиком в течение двадцати рабочих дней. Если деньги на счет участника долевого строительства в течение этого срока не поступили, то он имеет право обратиться в суд. В исковом заявлении к требованию о возврате денег с процентами уже добавляется требование о штрафах и компенсациях.

3.4. Особенности условий договора об устранении недостатков объекта.

В договоре должны быть четко определены назначение и параметры использования объекта, а также перечень недостатков.

В договоре необходимо установить требования к качеству объекта либо методом ссылки на технические нормы, либо методом описания требований, которые обычно предъявляются в такого рода к качеству работ (товару), либо со ссылкой на стандарт саморегулируемой организации, организации (застройщика), содержащийся в открытом и свободном доступе для ознакомления широкого круга лиц.

Согласно пункту 1 статьи 20 Закона ЗПП, если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, **не может превышать сорок пять дней**.

При этом за нарушение указанного срока пунктом 1 статьи 23 Закона ЗПП установлена ответственность в виде неустойки, которую изготовитель,

допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Наличие вступившего в законную силу решения суда об устранении выявленного в объекте долевого строительства недостатка не освобождает застройщика от ответственности за неисполнение этого требования после принятия указанного судебного акта.

Закон № 214-ФЗ об участии в долевом строительстве не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе требования о безвозмездном устранении выявленных при передаче объекта строительства недостатков.

Нарушение срока удовлетворения указанного требования влечет наступление предусмотренной Законом ЗПП ответственности продавца в виде уплаты неустойки.

(пункт 8 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017г., Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 1 марта 2016 г. № 4-КГ15-70)

---

4. САНКЦИИ В ОТНОШЕНИИ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ВЫЯВЛЕНИИ НЕДОСТАТКОВ ОБЪЕКТА

4.1. Виды санкций. Правовые основания применения.

Участник долевого строительства не вправе требовать замены подлежащей передаче ему квартиры на равнозначную.

(пункт 5 Обзора судебной практики ВС РФ № 4 (2016), утв. Президиумом ВС РФ 20 декабря 2016 г.)

Безвозмездное устранение недостатков объекта.

В случае, если в процессе приемки-передачи объекта долевого участия участником долевого строительства были выявлены недостатки, застройщик обязан их устранить **незамедлительно**, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа.

Важно отметить, что даже устные переговоры застройщика и участника долевого строительства по вопросам устранения дефектов и недоделок суды считают фактом обращения участника долевого строительства к застройщику с требованием об устранении выявленных недостатков.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 46 Постановления Пленума ВС РФ № 17 от 28 июня 2012 г., при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом ЗПП, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона ЗПП).

(пункт 12 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2018), утв. Президиумом ВС РФ 14 ноября 2018 г.)

В соответствии с пунктом 6 статьи 29 Закона ЗПП в случае выявления существенных недостатков работы (услуги) потребитель вправе предъявить исполнителю требование о безвозмездном устранении недостатков, если докажет, что недостатки возникли до принятия им результата работы (услуги) или по причинам, возникшим до этого момента.

Это требование может быть предъявлено, если такие недостатки обнаружены по истечении двух лет (пяти лет в отношении недвижимого имущества) со дня принятия результата работы (услуги), но в пределах установленного на результат работы (услуги) срока службы или в течение десяти лет со дня принятия результата работы (услуги) потребителем, если срок службы не установлен. Если данное требование не удовлетворено в течение двадцати дней со дня его предъявления потребителем или обнаруженный недостаток является неустранимым, потребитель **по своему выбору** вправе требовать:

- соответствующего уменьшения цены за выполненную работу (оказанную услугу);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами;
- отказа от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги) и возмещения убытков.

Возмещение расходов на устранение недостатков объекта.

Право требования потребителем возмещения убытков возникает только после получения отказа исполнителя услуги безвозмездно устранить недостаток.

Обязанность по возмещению убытков в связи с необходимостью проведения восстановительного ремонта по устранению недостатков в квартире, возникших в результате некачественного выполнения строительных работ, лежит на застройщике.

(пункт 37 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной ВС РФ № 1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

Гражданин вправе требовать от застройщика компенсации **понесенных им расходов** на устранение недостатков объекта долевого строительства в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора и (или) установленных в законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества этого объекта.

*(*Определение С*удебной коллегии* по гражданским делам *ВС* РФ от 16 июля 2013 г. *№* 78-КГ13-12, *Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 21 марта 2018 г. по делу № 33АП-935/2018, Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Коми от 5 октября 2017 г. по делу N 33-6861/2017, пункт 13 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2018), утв. Президиумом ВС РФ 14 ноября 2018 г.)*

Возврат средств и уплата процентов.

Данный вид санкции в отношении застройщика наступает в случае выявления существенных недостатков объекта, по причине которых объект признается непригодным.

Участник долевого строительства вправе потребовать возврата внесенных средств и уплаты процентов в рамках расторжения договора долевого участия в одностороннем порядке или по соглашению сторон.

Во избежание увеличения размера финансовых санкций застройщик должен перечислить денежные средства в течение двадцати дней с момента направления участником долевого строительства соответствующего уведомления. В противном случае участник долевого строительства может обратиться в суд и в отношении застройщика будет применен в совокупности Закон ЗПП, в соответствии с положениями которого застройщик будет должен выплатить штраф и неустойку в размере, определенном судом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ в случае расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1^1 названной статьи, застройщик обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами (зачислить денежные средства и проценты в депозит нотариуса). Размер процентов за пользование денежными средствами участника долевого строительства может быть уменьшен судом на основании статьи 333 ГК РФ.

Размер процентов за пользование денежными средствами, подлежащими возврату участнику долевого строительства или зачислению в депозит нотариуса на основании части 2 статьи 9 названного Федерального закона (за пользование денежными средствами, уплаченными участником долевого строительства в счет цены договора, и процентами на эту сумму), которые в случае нарушения срока возврата застройщик обязан уплатить участнику долевого строительства (зачислить в депозит нотариуса) в соответствии с частью 6 этой же статьи, также может быть уменьшен судом на основании статьи 333 ГК РФ.

(пункт 33 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2015)) (утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

Возмещение убытков.

Убытки, причиненные участнику долевого строительства расторжением договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1^1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, подлежат возмещению застройщиком в полном объеме сверх суммы денежных средств, подлежащих возврату участнику долевого строительства, в том числе при переходе прав и обязанностей к новому застройщику от первоначального застройщика, не исполнившего своих обязательств.

(пункт 35 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ №1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

Статья 29 Закона ЗПП не предусматривает право потребителя требовать компенсации будущих расходов по устранению недостатков собственными силами или с привлечением третьей организации.

*(*Определение *ВС* РФ от 3 марта 2015 г. *№* 303-ЭС15-2549*)*

Исходя из анализа положений статьи 29 Закона ЗПП, суды указали, что возмещению подлежат **понесенные расходы** по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а взыскание убытков может иметь место только при отказе от исполнения договора о выполнении работы.

Иные виды убытков участников долевого строительства.

Убытки, являющиеся следствием найма квартиры. Применяется в спорах при несоблюдении застройщиком срока передачи объекта – квартиры. В судебной практике встречается редко, но прецеденты есть.

Апелляционное определение Московского городского суда от 6 февраля 2018 г. по делу № 33-5304/2018,
Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 16 ноября 2017 г. № 33-23661/2017 по делу № 2-4862/2017.

Убытки, вызванные уплатой повышенных процентов по кредиту. Применяется в спорах при несоблюдении застройщиком срока передачи объекта – квартиры. Если дольщик оплачивал цену ДДУ в том числе и за счет кредитных средств и кредитный договор предусматривал уменьшение процентной ставки

по кредиту после государственной регистрации права собственности на квартиру, то разницу между уплаченными фактически процентами и процентами, которые уплачивались бы по меньшей ставке, можно взыскать с застройщика в качестве убытков.

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21 декабря 2017 г. № 33-27302/2017 по делу № 2-296/2017

Убытки, причиненные расторжением договора долевого участия. Применяется в спорах при несоблюдении застройщиком срока передачи объекта – квартиры. Во-первых, это убытки в виде разницы рыночной стоимости квартиры на момент расторжения договора долевого участия и ценой такого договора. Данный вид убытка регулируется статьей 393^1 ГК РФ: «В случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение и кредитор заключил взамен его аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора». В судебной практике появляются дела подобной категории. В рамках дела только придется провести судебную экспертизу по определению рыночной стоимости аналогичной квартиры на дату прекращения договора участия в долевом строительство.

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21 ноября 2016 г. № 33-7351/2016 по делу № 2-5779/2015.
Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 17 января 2017 г. № 33-443/2017 по делу № 2-856/2016.

В случае, если собственник объекта не смог в установленный срок заселиться в квартиру по причине того, что были выявлены существенные недостатки, и застройщик взял на себя обязательство их устранить, закон не содержит прямого запрета на требование о возмещении убытка. Но в судебной практике подобные требования на сегодняшний день отсутствуют.

Неустойка.

Законодательство об участии в долевом строительстве не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе требования о безвозмездном устранении выявленных

при передаче объекта строительства недостатков (в том случае, когда объект долевого строительства принят дольщиком с такими недостатками).

В соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона ЗПП потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать **незамедлительного** безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

При рассмотрении дел по требованиям о безвозмездном устранении в разумный срок выявленных в течение гарантийного срока недостатков в объекте долевого строительства, о возмещении расходов по их устранению, предъявленным гражданами - участниками долевого строительства, заключившими договор исключительно для личных, семейных и иных домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, размер взыскиваемой неустойки за нарушение соответствующих сроков определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 28 Закона ЗПП.

(пункт 36 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.).

За нарушение срока безвозмездного устранения выявленных при передаче объекта строительства недостатков установлена ответственность пунктом 1 статьи 23 Закона ЗПП в виде неустойки, которую изготовитель, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

<...> Нарушение срока удовлетворения требования о безвозмездном устранении выявленных при передаче объекта строительства недостатков влечет наступление предусмотренной Законом ЗПП ответственности продавца в виде уплаты неустойки.

(пункт 8 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г.)

Компенсация морального вреда.

Отсылка к законодательству о защите прав потребителей позволяет участникам долевого строительства воспользоваться дополнительными механизмами защиты своих прав в случае нарушения застройщиком своих

обязательств. В частности, речь идет о возможности компенсации морального вреда застройщиком, нарушившим свои обязательства, поскольку она не предусмотрена законодательством о долевом строительстве.

В исковых заявлениях участники долевого строительства, как правило, заявляют, что неисполнение застройщиком договорных обязательств привело его в стрессовое состояние, вызвало чувство страха за возможную утрату квартиры и денег. Эта, на первый взгляд субъективная, оценка тем не менее отвечает всем признакам, характеризующим правовую категорию «моральный вред»: нравственные страдания обусловлены виновным бездействием застройщика. Следовательно, она имеет право на существование и может быть трансформирована в исковое требование к застройщику о компенсации морального вреда.

Важнейший вопрос заключается в определении оптимального размера заявляемого требования. Оценить такую эфемерную категорию как моральный вред крайне сложно, а потому судебная практика в целом складывается неоднозначно. Заявители, как правило, оценивают причиненный моральный вред в 20-50 тыс. руб. На практике суды чаще всего удовлетворяют примерно 10% от заявленного требования о компенсации.

Апелляционное определение Псковского областного суда от 28 апреля 2015 г. по делу № 33-648/2015, апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 21 апреля 2015 г. по делу № 33-6421/2015, апелляционное определение Московского областного суда от 13 апреля 2015 г. по делу № 33-8585/2015.

При продлении сроков передачи объекта этот вид санкции в отношении застройщика назначается судами практически всегда.

В части, касающейся требований участника долевого строительства по качеству переданного объекта, компенсации морального вреда возможно избежать, приняв на себя обязательства устранить выявленные недостатки объекта и урегулировать таким образом спор с участником долевого строительства в досудебном порядке.

При расторжении договора долевого участия в одностороннем порядке по инициативе участника строительства или по соглашению сторон, то есть в рамках досудебного порядка, застройщик также освобождается от всех видов санкций, в том числе компенсации морального вреда, кроме уплаты процентов за пользование денежными средствами гражданина.

Достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.
<...> Размер денежной компенсации морального вреда определяется судом по правилам, установленным статьей 1101 ГК РФ, в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием для возмещения вреда.
(пункт 28 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

4.2. Совокупность требований к застройщику. Применение принципа соразмерности

Статья 395 ГК РФ устанавливает ответственность за неисполнение денежного обязательства, а именно: в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды.

Если подлежащая уплате сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренные договором проценты, но не менее чем до суммы, определенной исходя из ставки, указанной в пункт 1 статьи 395 ГК РФ.

Застройщикам рекомендуется активно использовать нормы статьи 333 ГК РФ для обоснования несоразмерности предъявленных требований, взыскиваемых штрафов на основе существенности недостатков и соблюдения порядка, установленного частью 8 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

К статьям 30 и 31 Закона ЗПП применяются правила о снижении размера неустойки, предусмотренные статьей 333 ГК РФ.

Правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 *ГК РФ применяются также в случаях, когда неустойка определена законом*
(пункт 78 Постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»)

Не может служить основанием для снижения размера неустойки довод ответчика о том, что выплата суммы неустойки в полном размере может повлечь неблагоприятные последствия для третьих лиц, не являющихся стороной правоотношений.

(пункт 27 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.)

Обосновывая снижение заявленных истцами требований о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, суды ссылаются на:

- статьи 17, 35, 55 Конституции Российской Федерации;
- статьи 1, 10, 151, 330, 333, 1099, 1101,1102 ГК РФ;
- статью 100 ГПК РФ;
- статью 10 Закона № 214-ФЗ;
- статьи 13, 15, 23, 28, 30, 31 Закона ЗПП;
- пункт 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации № 263-О от 21 декабря 2000 г.;
- пункты 9, 12 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г.;
- пункты 71, 73, 75 Постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»;
- пункты 34, 45, 46 Постановления Пленума ВС РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»;
- пункт 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 г. № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 ГК РФ»;
- пункт 25 Постановления Пленума ВС РФ «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» от 29 сентября 1994 г. № 7;
- пункт 8 Постановления Пленума ВС РФ «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда» от 20 декабря 1994 г. № 10.

4.3. Признаки злоупотребления правом и особенности обоснования.

Признаки злоупотребления правом со стороны потребителей:

- явная несоразмерность недостатков недвижимого имущества, предъявляемых требований,
- явная несоразмерность требований потребителя последствиям нарушения обязательства,
- явный характер цели обращения в суд - извлечение материальный выгоды (обогащение), а не устранение выявленных недостатков.

Определение Судебной по гражданским делам ВС РФ от 11 сентября 2018 г. № 41-КГ18-27, Определение Конституционного суда Российской Федерации от 25 июня 2019 г. № 1639-О.

В пункте 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июля 2015 г. № 25 разъяснено, что, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались.

Представителю застройщика следует настаивать на присутствии непосредственно самого истца на заседании и проведении опроса истца по существу заявленных требований. При этом следует обратить внимание суда на следующие аспекты:

- момент обнаружения недостатков;
- обстоятельства, предшествующие обращению в суд и причины обращения;
- перечень выявленных дефектов и их явность (видимость);
- влияние недостатков на возможность проживания в квартире.

При доказывании рекомендуется использовать аудио, фото и видео материалы о действиях представителей юридических компаний в отношении потребителей (информационные листы в доме, опрос жильцов, запись телефонных переговоров с представителями и истцами по вопросу устранения недостатков в натуре).

5. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ. ОСОБЕННОСТИ СПОРОВ

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню), размер которой установлен Законом № 214-ФЗ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В силу пункта 2 статьи 11 Закона № 214-ФЗ уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно статье 384 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

В соответствии со статьей 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Право на взыскание с ответчика неустойки возникло у первоначального кредитора по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома с момента просрочки передачи квартиры. Соответственно, по договору уступки права требований новый кредитор приобретает тот же объем прав, в том числе право требовать взыскание неустойки с ответчика за весь период просрочки.

В случае перехода прав участника долевого строительства к новому кредитору, в частности, права на взыскание с застройщика неустойки, последняя исчисляется за период начиная с момента нарушения застройщиком своих обязанностей перед предыдущим кредитором, если иное не установлено договором.

(пункт 13 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г.), пункт 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2015)), утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.), Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 27 января 2015 г. № 2-КГ14-1)

Не допускается уступка прав требования потребительского штрафа (пункт 6 статьи 13 Закона ЗПП) отдельно от уступки основного требования.

В Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 28 мая 2019 г. № 5-КГ19-52 высказана следующая позиция:

«в отличие от общих правил начисления и взыскания неустойки (штрафа, пени) право на присуждение предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штрафа возникает не в момент нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) обязанности добровольно удовлетворить законные требования потребителя, а в момент удовлетворения судом требований потребителя и присуждения ему денежных сумм.

Таким образом, право на предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штраф может перейти по договору цессии после его присуждения цеденту-потребителю либо в том случае, когда в результате цессии цессионарий сам становится потребителем оказываемой должником услуги или выполняемой им работы».

По мнению высшей судебной инстанции, право на штраф возникает в момент присуждения денежных сумм, до этого момента (до момента присуждения) уступка прав требования штрафа не возможна.

6. ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

6.1. Формирование технического задания, разработка рабочей документации, производство работ.

Пример оформления задания на проектирование в части требований к отделочным работам:

1) Требования к составу, содержанию и качеству отделочных работ определяются в разделах 3 и 4 проектной документации, в соответствии с пунктами 13 «г» и 14 «м» постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию».

Требования к качеству отделочных работ в проектной документации могут устанавливаться одним из ниже перечисленных методов:

- методом ссылки на действующие нормативные документы, регламентирующие требования к качеству отделочных работ, включённые в постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и (или) в приказ Росстандарта от 17 апреля 2019 г. № 831 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- методом ссылки на соответствующие стандарты организации, регламентирующие требования к качеству отделочных работ. Стандарты организации разрабатываются застройщиком (техническим заказчиком) или другими лицами по заданию застройщика (технического заказчика) с учетом особенностей объекта капитального строительства, технологии выполнения отделочных работ и др.

Стандарты организации разрабатываются и утверждаются в соответствии с ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

2) В проектной документации необходимо определить основные требования по обеспечению безопасности объекта в процессе эксплуатации в

соответствии с частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 15 и 36 Закона № 384-ФЗ.

Данные требования должны содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования объекта в процессе эксплуатации, о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Эта информация служит основанием для разработки инструкции по эксплуатации объекта.

Застройщик (технический заказчик) осуществляет входной контроль подготовленной проектной документации на соответствие её заданию на проектирование.

После утверждения проектной документации застройщик (технический заказчик) устанавливает требования к составу, содержанию и качеству отделочных работ для подготовки рабочей документации.

Пример оформления задания на подготовку рабочей документации относительно требований к отделочным работам:

1) Требования к составу, содержанию и качеству отделочных работ должны быть разработаны в объёме, необходимом и достаточном для осуществления отделочных работ в процессе строительства объекта и соответствовать разделам 3 и 4 проектной документации.

2) В составе рабочей документации необходимо предусмотреть разработку инструкции по эксплуатации объекта в соответствии с проектной документацией в части требований по обеспечению безопасности объекта в процессе эксплуатации, именуемой далее - Инструкция.

Инструкция должна включать в себя в том числе и требования к проведению натурного обследования (измерения) объекта при проведении строительно-технической экспертизы, необходимость в которой может возникнуть в период гарантийного срока эксплуатации объекта.

3) Требования в Инструкции могут быть следующего содержания: «Натурные обследования (измерения) объекта при проведении строительно-технической экспертизы в случае обращения собственника объекта в суд в период гарантийного срока эксплуатации объекта должны производиться по методике выполнения измерений, разработанной в соответствии с ГОСТ 8.010-2013 «Государственная система обеспечения единства измерений (ГСИ). Методики выполнения измерений. Основные положения», ГОСТ 26433.0-85 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения», ГОСТ 26433.2-94

«Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений с использованием поверенных средств измерений», в соответствии с приказом Минпромторга России от 2 июля 2015 г. № 1815 «Об утверждении порядка проведения поверки средств измерений, требования к знаку поверки и содержанию свидетельства о поверке».

6.2. Осуществление строительного контроля. Рекомендации застройщикам.

Застройщик (технический заказчик) осуществляет входной контроль подготовленной рабочей документации на соответствие её заданию на проектирование.

Выполнение отделочных работ осуществляется генподрядчиком (подрядчиком) в соответствии с рабочей документацией по договору строительного подряда, заключённого с застройщиком (техническим заказчиком) в установленном порядке.

Для обеспечения качества отделочных работ генподрядчик (подрядчик) разрабатывает проект производства работ (ППР), соответствующие технологические карты на выполнение отделочных работ и (или) схемы операционного контроля качества, которые согласовывает с застройщиком (техническим заказчиком) в порядке, предусмотренном договором строительного подряда.

При осуществлении строительного контроля отделочных работ, в процессе строительства объекта, технический заказчик должен регулярно:

- проверять выполнение подрядчиком (генподрядчиком) входного контроля качества применяемых строительных материалов и ведение соответствующих записей в журнале входного контроля;
- проверять соблюдение подрядчиком (генподрядчиком) правил складирования и хранения строительных материалов и изделий, используемых при производстве отделочных работ;
- проверять наличие согласованных и утвержденных технологических карт и (или) схем операционного контроля качества, содержащих требования к качеству, организации и технологии выполнения отделочных работ;
- проверять выполнение подрядчиком (генподрядчиком) операционного контроля качества отделочных работ в соответствии с технологическими картами и (или) схемами операционного контроля качества, а также достоверность документирования его результатов в соответствующих журналах и актах.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Таким образом, к правоотношениям, возникающим из договора долевого участия, в первую очередь применяются нормы Закона № 214-ФЗ как специального закона, а нормы гражданского законодательства и Закона ЗПП являются в данном случае дополнительными.

При применении Закона ЗПП к указанным правоотношениям необходимо иметь в виду, что Законом № 214-ФЗ предусмотрена иная, отличная от законодательства о защите прав потребителей, ответственность и иные штрафные санкции за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов.

Компенсация морального вреда, причиненного гражданам - участникам долевого строительства, осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Законом ЗПП, поскольку Законом № 214-ФЗ отношения по компенсации морального вреда не регулируются.

При этом суды редко применяют принцип соразмерности и удовлетворяют иски, применяя всю совокупность норм о защите прав потребителей – участников долевого строительства, что приводит к большим финансовым потерям компаний – застройщиков.

Чтобы избежать негативных последний защита интересов компаний – застройщиков при разрешении споров между компанией и участником долевого строительства должна начинаться на стадии составления договора долевого участия и продолжаться в момент приемки-передачи квартиры. Обезопасив себя на ранних стадиях, станет легче решать споры в досудебном порядке или в суде.

В целях повышения качества строительства застройщику рекомендуется:

- усилить контроль за качеством отделочных работ в целях обеспечения их соответствия нормативным требованиям, в том числе строительный контроль заказчика;
- вести взаимодействие с подрядными организациями, выполняющими отделочные работы, по повышению качества таких работ, в том числе в договор строительного подряда включать условия об ответственности подрядчика в случае подтверждения недостатков помещений;
- обеспечить оперативное устранение выявленных участниками долевого строительства недостатков помещений, в случае предъявления ими в разумный срок требований о безвозмездном устранении таких недостатков;
- организовать и обеспечить детальную приемку квартир и включению в акт приемки исчерпывающий перечень недостатков квартиры;
- широко освещать в СМИ деятельность застройщика по повышению качества строительства.

В договоре долевого участия рекомендуется детализировать процедуры приемки-передачи объекта, соблюдая регламентированные сроки в Законе 214-ФЗ, при этом уточняя отдельные процессы, в том числе связанные с выявлением и устранением недостатков.

Важно помнить, что принцип свободы договора в гражданском праве заключается в свободе лица иметь свою волю на вступление в договорные отношения, самостоятельный выбор второй стороны договора, самостоятельное формирование вместе с ним договорной структуры и вида договорной связи, изъявление своей воли при формировании условий договора.

Руководитель Научно-консультативной комиссии А.В. Мешалов

Ответственный исполнитель Н.М. Разумова

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Договор долевого участия. Обязательные положения для защиты интересов застройщика.

Согласно п. 4 ст. 7 Закона №214-ФЗ, условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

При заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (например, электрического, санитарно-технического, иного оборудования).

<...> В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона N 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче застройщиком конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Исходя из содержания статьи 19 указанного закона застройщик обязан предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию.

В части 1 статьи 21 Закона N 214-ФЗ установлено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе информацию о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом; о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

п. 2 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017г.)

Из анализа приведенных выше норм права следует, что при заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства достоверную информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства (в данном случае квартиры), подлежащего передаче в сроки, установленные договором, но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома, которая обеспечивала бы участнику долевого строительства возможность свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте.

При этом к указанной информации следует отнести описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

Замена подлежащего передаче объекта долевого строительства на равнозначный не предусмотрена Законом №214-ФЗ в качестве способа защиты права участника долевого строительства. Вместе с тем замена объекта долевого строительства, подлежащего передаче участнику долевого строительства, может быть установлена договором участия в долевом строительстве.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 мая 2016 г. №5-КГ16-47.

п. 2 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017г.)

Застройщик и участник долевого строительства вправе установить в договоре любой порядок предъявления и удовлетворения законных требований участника долевого строительства, в том числе предусмотреть первоочередное безвозмездное устранение недостатков застройщиком, сроки и порядок устранения недостатков.

Пункт 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ в текущей редакции является диспозитивной, содержит оговорку «если иное не установлено договором». При этом следует обратить внимание, что практика выявления недостатков при передаче объектов долевого строительства показывает, что в ряде случаев речь идёт о неустранимых недостатках таких объектов. Кроме того, практика показывает, что в отдельных случаях именно соразмерное уменьшение цены договора или возмещение расходов являются для застройщика более приемлемыми и экономически обоснованными мерами, нежели непосредственное устранение незначительных недостатков объекта долевого строительства.

В типовые договоры может быть внесен перечень конкретных недостатков, при выявлении которых участник долевого строительства имеет право требовать соразмерного уменьшения покупной цены квартиры.

Отступления от условий договора, приведшие к ухудшению качества объекта, и иные недостатки, дающие право инвестору потребовать соразмерного уменьшения цены договора, должны делать объект непригодным для использования.

Апелляционное определение СК по гражданским делам Суда Ханты-Мансийского автономного округа от 21 августа 2018 г. по делу N 33-5592/2018.

В целях повышения договорной дисциплины застройщику рекомендуется устанавливать в договорах:

- взаимные права и обязанности сторон по обеспечению качества объекта;
- условия, предусматривающие последовательность (порядок), а также сроки предъявления участниками долевого строительства требований к застройщику по устранению недостатков помещений, возмещению расходов на их устранение, либо соразмерного уменьшения цены договора;
- порядок рассмотрения споров по качеству, в том числе приоритетный порядок устранения недостатков застройщиками собственными силами, способы и условия подтверждения недостатков с указанием методик и средств измерений по итогам осмотра с участием застройщика.

В договоре долевого участия рекомендуется детализировать процедуры приемки-передачи объекта, соблюдая регламентированные сроки в Законе 214-ФЗ, при этом уточняя отдельные процессы, в том числе связанные с выявлением и устранением недостатков.

Важно помнить, что принцип свободы договора в гражданском праве заключается в свободе лица иметь свою волю на вступление в договорные отношения, самостоятельный выбор второй стороны договора, самостоятельное формирование вместе с ним договорной структуры и вида договорной связи, изъявление своей воли при формировании условий договора.

Законодательством о долевом строительстве и о защите прав потребителей установлены обязательные требования в сфере отношений застройщика и участника долевого строительства. Судебная практика указывает положительную и отрицательную практику правоприменения тех или иных условий договора. Учитывая существующие ограничения для договора долевого участия, положения такого договора могут формулироваться в интересах обеих сторон.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Акт осмотра объекта. Рекомендации.

Акт осмотра объекта по договору долевого участия должен являться неотъемлемой частью акта приемки-передачи объекта долевого участия. Этот документ составляется в двух экземплярах – один для застройщика, второй для участника долевого строительства.

Акт осмотра или смотровой лист лучше не составлять в свободной форме. Форму такого акта рекомендуется разработать заранее, предусмотрев ссылки на обязательные требования СНиПов и Технических регламентов.

ВНИМАНИЕ: недостатки объекта могут фиксироваться только в рамках отклонений от обязательных требований.

- Акт осмотра должен содержать:
- Перечень недостатков (дефектов) объекта с ссылками на СНиПЫ,
- Сроки устранения выявленных недостатков,
- Перечень лиц, ответственных за устранение недостатков. В случае, если участник долевого строительства будет устранять выявленные недостатки самостоятельно, об этом должна быть сделать соответствующая запись в акте осмотра. Также необходимо зафиксировать условия компенсации застройщиком понесенных расходов участника.

ВНИМАНИЕ: участник долевого строительства может прийти на приемку объекта с компетентным экспертом. Поэтому со стороны застройщика в процедуре приемки объекта и составлении акта должны присутствовать компетентные и ответственные специалисты.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Инструкция по эксплуатации объекта. Рекомендации.

В соответствии с положением части 1.1 статьи 7 Закона №214-ФЗ, инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства должна содержать следующую информацию:

- о правилах и условиях эффективного и безопасного использования квартиры (или другого помещения);
- о сроке службы объекта долевого строительства;
- о входящих в состав объекта элементов отделки;
- о системах инженерно-технического обеспечения;
- о конструктивных элементах и изделиях.

Помимо законной обязанности застройщика о передаче участнику долевого строительства, наличие такого документа выгодно для застройщика. При наличии инструкции проще доказать свою невиновность в случае неправомерно заявленных требованиях участника долевого строительства об устранении недостатков объекта в гарантийный период, когда выявленные недостатки возникли не по вине застройщика, а в следствие неправильной эксплуатации объекта и отдельных составляющих.

Настоящими рекомендациями предлагается образец инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры)[2].

ОБРАЗЕЦ ИНСТРУКЦИИ

Приложение № 1
к передаточному акту № (номер акта) от («(число)» (месяц) 20(год) г.

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества, находящихся в многоквартирном жилом доме

№ **(номер квартиры)** по адресу: **(наименование мкр.района, наименование улицы, наименование номера дома)**

2 Представленный образец документа не является обязательным и носит информационный характер.

(наименование места заполнения Инструкции)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Участником долевого строительства (далее-Участник, собственник) или привлеченными им третьими лицами, Участник долевого строительства обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему, имущества.

После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причинённого ущерба.

Собственник в рамках договора с обслуживающей организацией (управляющей компанией) обязан:

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;
- допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и

распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

- строительно-конструктивный тип здания – **(наименование строительно-конструктивного типа здания, наименование производителя конструкций)**
- наружные стены тех.подполья - **(наименование конструктивного элемента с указанием габаритных размеров)**
- наружные стены выше 0.000 – **(наименование конструктивного элемента с указанием габаритных размеров, наличие утеплителя, материала утеплителя, иные характеристики)**
- панели перекрытий – **(наименование конструктивного элемента с указанием габаритных размеров)**
- перегородки - **(наименование конструктивного элемента с указанием габаритных размеров)**
- лестницы - **(наименование конструктивных элементов)**
- кровля - **(наименование формы кровли, наличия уклонов, с иканием наличия дополнительных элементов)**
- внутренние стены - **(наименование конструктивных элементов)**
- фундаменты - **(наименование конструктивных элементов)**

Пластиковые окна

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол. Очищать от

грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания.
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.

Двери

Двери входные в квартиру **(наименование конструкции входной двери в квартиру, с указанием отделки, указание наличия глазка и иных элементов)**.

Межкомнатные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от опадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

Покрытия полов

В санузлах по плите перекрытия, под стяжкой выполнена оклеечная гидроизоляция, покрытие — **(наименование покрытия пола в санузлах)**. В комнатах, коридоре и кухне покрытие полов – **(наименование напольного покрытия в комнатах, коридоре и кухни)**.

ПВХ - линолеум может быть безосновным, на тканевой и теплозвукоизоляционной основе, однослойным или многослойным (определяется проектом).

Рекомендации по эксплуатации покрытия ПВХ:

- Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.
- Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.
- Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.
- Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.
- При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.
- Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.
- Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.
- При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Рекомендации по эксплуатации ламината:

- Полы, покрытые ламинатом, рекомендуется очищать пылесосом с мягкой шваброй. Если необходима более серьезная уборка (например, нужно убрать липкие или жирные пятна с пола), используйте влажную швабру, не мокрую, с которой может потечь вода. Движения шваброй должны быть продольными относительно панелей ламината. Пол следует мыть теплой водой, а в конце уборки его лучше протереть сухой тряпкой. Чаще меняйте воду, чтобы она оставалась чистой. Полирующие средства или воски для ламината не требуются.
- При влажной уборке в первую очередь страдают стыки между пластинами, влагу с них нужно тщательно удалять.
- Не допускайте, чтобы на полу оставалась вода, поскольку она может просочиться через стыки и стать причиной деформации досок ламината. Если жидкость попала на ламинат, она должна быть немедленно вытерта.
- Избегайте абразивных средств для чистки, не используйте для мытья полов из ламината раствор на основе мыла и дешевые мыльные концентраты. Мыло постепенно разъедает защитный верхний слой, при этом полностью смыть мыло с ламината очень сложно. Кислые и щелочные средства и отбеливатели также разъедают верхний слой, поэтому не используйте их для мытья полов. Лучше использовать только простую теплую воду, чем средства, которые не подходят для ламината: пол потеряет блеск, и к нему начнет приставать грязь.

- По ламинату не рекомендуется ходить в обуви на каблуках, а на модульную мебель лучше наклеить специальные прокладки из войлока. В местах, которые активно эксплуатируются, лучше положить коврики. Это может быть место для игр в детской комнате, территория у входной двери в прихожей, место около дивана или кровати.
- Ламинат очищают пылесосом через день, если уровень загрязненности невысок, и чаще, если возникает необходимость.
- Верхний слой ламината отталкивает пыль, поэтому пылесосить можно один раз в два дня. Если вы моете полы и используете моющие средства, обязательно протрите ламинат после уборки сухой тряпкой. Мастику или воск не используйте – в материал они не проникнут, а останутся на поверхности в виде разводов или пятен.
- Металлические щетки или мочалки, агрессивные щелочные средства для очистки ламинированного пола не подходят. Используйте только мягкие щетки и тряпки.
- При проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

3. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Внимание:

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование.

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены электрощетчик, устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин нулевого и заземляющего провода;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить учитывая скрытую прокладку кабелей в полах (смотреть исполнительные схемы).
- Схема прокладки электрических кабелей в полах квартиры выдаётся с комплектом технической документации собственнику помещений. (электроинсталляция находится не в полу, а в потолке, заложенные трубки располагаются ниже середины плиты перекрытия м/ц квартирами).
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.
- Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
- Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.
- Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ванных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

Вентиляция

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон).

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапана

приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Нормальная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон, собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые устройства, регулирующие температурно-влажностный режим.

Рекомендации по эксплуатации:

- уплотнительные резинки окон содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации;
- каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.
- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного, своевременно принимать меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Внимание:

- Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции.
- Запрещается создавать препятствия для конвенции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях.
- Воспрещается открывать окно и оставлять его в открытом состоянии, оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства.

Центральное отопление

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях; Не допускается осуществлять регулировку внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже обозначенных значений (как пример, когда в квартире собственника никто не проживает).
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта.

Обеспечение горячей водой **(порядок осуществления обеспечения горячей водой)**.

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой/стальной/чугунной) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых/стальных/чугунных ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;

- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома, а также с учетом соблюдения законодательных норм и правил;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен.
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

6. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ.

ВНИМАНИЕ: В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. Сан.П и Н 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания» (см. Приложение № 2);
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации».

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

7. ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА

Не допускается:

- Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией,
- Изменение остекления балконов, предусмотренным проектом;
- Замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом.
- Герметизация естественных щелей между пилонами и балконным экраном;
- Самовольная установка систем кондиционирования;

8. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;

- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасада;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

9. СРОКИ СЛУЖБЫ

Собственник ознакомлен с информацией о сроках службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, элементов, изделий. Данные сроки составляют следующие промежутки времени:

- срок службы объекта долевого строительства – **(наименование срока службы объекта долевого строительства).**
- срок службы элементов отделки – **(наименование срока службы элементов отделки в соответствии со условием договора на поставку отделочных материалов/подрядных работ)**
- срок службы систем инженерно-технического обеспечения – **(наименование срока службы систем инженерно-технического обеспечения в соответствии со условием договора на поставку материалов/подрядных работ)**
- срок службы конструктивных элементов, изделий - **(наименование срока службы конструктивных элементов в соответствии со условием договора на поставку конструкций/подрядных работ)**

Установленные в настоящей Инструкции сроки службы не являются тождественными гарантийным срокам, установленным договором долевого участия в строительстве.

10.ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ СОБСТВЕННИКУ

При подписании акта приема передачи с управляющей компанией собственнику передается3:

(перечень передаваемых собственнику материалов, необходимых для содержания и обслуживания квартиры

- **ключи от квартиры;**
- **ключ от почтового ящика;**
- **терморегулирующий клапан на отопительный прибор;**
- **паспорт на смонтированные оконные конструкции (изделия из ПВХ и алюминиевого профиля);**
- **паспорта на индивидуальные приборы учета (вода, электроэнергия, тепло при наличии).**

11. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Конрагент	Руководитель	Вид работ	Телефон
Наименование конрагента	*ФИО руководителя, должность*	*Наименование работ, которые контрагент выполнял на объекте*	*Телефон ответственного представителя контрагента с указанием ФИО, должности*

12. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	СОБСТВЕННИК
Реквизиты	*Реквизиты*
_____ / _____ М.п.	_____ / _____

3 Данный перечень формируется индивидуально исходя из вида объекта и вида отделки, а также в соответствие с условиями договора долевого участия.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Акт приемки-передачи. Рекомендации.

Образец Акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

Настоящими рекомендациями предлагается образец акта приемки-передачи объекта долевого строительства (квартиры)[4].

ОБРАЗЕЦ АКТА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Город _____ «___» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «*»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** ОГРН 1****5, ИНН *****, КПП *****, место нахождения: ****, г. *******, ул. ********, д.*а, строение **, пом. ***, в лице Генерального директора ******, действующего на основании Устава, с одной стороны и

гр. РФ ********, пол *****, **.**.**** года рождения, место рождения: г. ******, паспорт: серия ** № ****, выдан: ОВД МР «****» города Москвы **.1*.20**г., код подразделения: **-0**, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. ***, д.**, кв.**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий передаточный Акт о нижеследующем:

Застройщик в соответствии с договором участия в долевом строительстве № *** от **.**.2*** года, зарегистрированный от **.**.2*** года № **-**-**/***/***, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ (далее – Договор) передал, а Участник долевого строительства принял недвижимое имущество, расположенное в жилом доме по адресу: г._____ ул._____, дом _____, кв._____, с соответствующими показателями:

В соответствии с Решением № *** _____ о присвоении объектам адресации адреса от **.**.2***г., а так же на основании выполненых кадастровых работ, в связи с чем подготовлен Технический план от **.**.**** года, на основании которых, адрес недвижимого имущества изменен с «_____» на:

«_____»

номер квартиры	этаж	количество комнат	общая площадь квартиры, кв.м.

4 Представленный образец документа не является обязательным и носит информационный характер.

**	**	**	**

2. С момента подписания настоящего акта Участник долевого строительства принимает на себя:

- ответственность за сохранность и надлежащую эксплуатацию вышеуказанной квартиры, а также риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры;
- бремя содержания вышеуказанной квартиры, в чем бы таковое не заключалось, в том числе оплату расходов по коммунальным платежам, по техническому обслуживанию дома, затраты на содержание общего имущества в жилом многоквартирном доме (пропорционально своей доле владения площадью).

3. Настоящим Актом каждая из Сторон подтверждает, что все обязательства Застройщика и Участника долевого строительства выполнены в полном объеме. Застройщик подтверждает, что оплата за квартиру произведена Участником долевого строительства в полном объеме в соответствии с Договором. Участник долевого строительства подтверждает Застройщику, что Квартира передана по настоящему Акту в согласованный Сторонами срок, соответствует условиям Договора, технические характеристики и качество Квартиры устраивают Участника долевого строительства, соответствуют условиям и требованиям подписанного Договора.

4. Стороны считают свои обязательства по Договору исполненными надлежащим образом и не имеют в рамках Договора или связанных с Договором имущественных и иных претензий по отношению друг к другу.

5. Настоящий передаточный акт составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____.

6. Подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК	**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
Реквизиты	*Реквизиты*
_____ / _____ М.п.	_____ / _____

gost.e-ecolog.ru