

При приемке квартиры обнаружены недостатки

Вопрос от дольщика

Мы приобрели квартиру в строящемся доме. Дом был благополучно сдан в эксплуатацию и подошло время передачи нам квартиры. При осмотре квартиры и попытке вручить нам ключи и получить подпись в акте приемки-передачи квартиры, нами были обнаружены недостатки (дефекты) квартиры, а именно: оконные блоки установлены с нарушениями, вместо заявленных в договоре финских обогревателей стоят отечественные, неокрашенные, имеется строительный мусор, по верх побелки грязные следы. Застройщик чуть ли не с угрозами заставляет подписывать акт приемки-передачи квартиры. Подскажите, пожалуйста, как заставить застройщика устранить обнаруженные недостатки (дефекты) квартиры? Заранее спасибо.

Ответ Общества защиты прав потребителей

В данном случае возникшие между Вами и застройщиком правоотношения регулируются ФЗ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Права потребителя при обнаружении недостатков (дефектов) квартиры, в том числе предусмотрены названным законом. Согласно ч.2 ст.7 указанного закона, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками (дефектами квартиры), которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков (дефектов) квартиры в разумный срок
- соразмерного уменьшения цены договора
- возмещения своих расходов на устранение недостатков

Порядок передачи квартиры застройщиком покупателю урегулирован положениями ст.8 ФЗ об участии в долевом строительстве. Согласно ч.5 названной нормы участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона (перечисляются обнаруженные недостатки (дефекты) квартиры), и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Таким образом, Вы вправе не подписывать акт приемки-передачи квартиры, а потребовать составления акта, в котором указать все обнаруженные недостатки (дефекты) квартиры и, заявив одно из предусмотренных ч.2 ст.7 ФЗ об участии в долевом строительстве требования, не подписывать акт приемки квартиры до его удовлетворения.

Устранение существенных недостатков в новой квартире.

Вопрос от дольщика

Купили квартиру в строящемся доме. При осмотре были обнаружены недостатки(дефекты). Подписали акт несоответствия. Прошло 45 дней. Ни ответа ни привета. В гарантийном отделе говорят, что до сих пор не подписан договор с подрядной организацией, которая должна устранить недостатки. Когда подпишут договор, когда начнут устранять никто не знает. Вопрос, что такое «разумные» сроки для устранения дефектов при приемке квартиры?

Ответ Общества защиты прав потребителей

В данном случае разумным сроком устранения недостатков объекта долевого строительства следует считать срок, который необходим на устранения такого рода дефектов с учетом обычно применяемого способа. Отношения застройщика с подрядной организацией никаким образом не должны влиять на срок удовлетворения застройщиком Вашего требования об устранении выявленных при приемке объекта долевого строительства дефектов. Если будут вопросы или потребуется помощь юриста — звоните по тел.: 8(812)992-39-98.