



Демидовский
университет



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ



ВЫ КУПИЛИ КВАРТИРУ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА И ОБНАРУЖИЛИ СКРЫТЫЕ ДЕФЕКТЫ.

ЧТО ДЕЛАТЬ?



ЧТО ТАКОЕ «СКРЫТЫЕ ДЕФЕКТЫ»?

Скрытыми дефектами являются недостатки, которые невозможно обнаружить при стандартном осмотре недвижимости, и которые проявляются по истечении некоторого времени после покупки недвижимости и ее передачи.

Классические примеры скрытых дефектов: скрытая гипсокартонная плесень, негерметичная канализация, затекание/протекание воды, влажность и осыпающаяся плитка, пустоты в стенах, недочёты в конструкции и т. п.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ: ШАГ 1

Зафиксируйте факт нарушения – сделайте фото- и видеосъемку. Точные и детализированные снимки помогают не только зафиксировать нарушения, но и правильно аргументировать претензии, привязывая их к нормативным документам. Снимки должны быть чёткими, с правильной экспозицией и хорошей видимостью деталей. Фиксировать дефект под разными углами. Это позволит максимально полно показать масштабы проблемы.

ВАЖНО

Чтобы убедиться в том, что дефект действительно является гарантийным случаем, рекомендуем провести независимую строительно-техническую экспертизу и получить заключение экспертов.

Отправьте застройщику на юридический адрес и адрес электронной почты письмо с уведомлением о проведении экспертизы.

ПОДСКАЗКА

Если дефекты в конструктивных частях здания, допущенные на этапе строительства, повлекли за собой нарушение температурного режима, повышение влажности, образование грибка и плесени в помещении, что в свою очередь повлекло причинение вреда здоровью жильцов данного помещения, необходимо получить соответствующее врачебное заключение. Это поможет Вам обязать застройщика возместить средства, потраченные на лечение, и возместить моральный ущерб.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ: ШАГ 2

На имя застройщика составьте претензию в 2-х экземплярах (один экземпляр застройщика, один Ваш). Не забудьте указать в претензии Ваш адрес и номер телефона, чтобы застройщик мог связаться с Вами.

В тексте необходимо указать перечень недостатков, предъявляемое требование:

- о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок;
- о соразмерном уменьшении цены договора,
- о возмещении расходов на устранение недостатков;
- о возврате уплаченных за квартиру денежных средств и уплаты процентов за каждый день пользования указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (в случае существенного нарушения требований к качеству или неустранения выявленных недостатков в разумный срок).

Претензию с приложением фотографий необходимо направить застройщику по почте заказным письмом с уведомлением или принести застройщику лично с получением отметки о вручении на Вашем экземпляре претензии.

ВАЖНО

Закон устанавливает гарантию в три года на здание, конструктивные элементы и инженерное и технологическое оборудование (например, систему внутридомового пожаротушения и сигнализации, систему вентиляции, отопительную систему, системы газоснабжения и водоснабжения).

Застройщик имеет право установить в договоре более длительные сроки.

НО!!! Если квартира была приобретена по договору долевого участия, то отсчёт гарантийного срока на инженерное и техническое оборудование начинается с даты приема-передачи первой квартиры.

ПОМНИТЕ

Вы не сможете рассчитывать на гарантию от застройщика, если дефект возник вследствие неправильной эксплуатации квартиры или нарушения правил пользования газовыми, электрическими приборами и сантехникой и т. п.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ: ШАГ 3

Застройщик признает случай гарантийным только после проведения обследования с привлечением представителей управляющей компании и подрядчиков (если они привлекались к выполнению строительных работ). По результатам проведенного обследования составляется акт, который подписывается всеми участвующими в обследовании лицами.

В случае признания случая гарантийным по результатам проведенного обследования застройщик устранил проблему в срок, указанный в акте.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ: ШАГ 4

Если застройщик отказался от выполнения работ по устранению дефектов, грубо нарушил обозначенные в акте сроки или вовсе проигнорировал Вашу претензию, Вы вправе обратиться, Вы вправе обратиться с иском в районный суд по месту Вашего жительства.

К исковому заявлению приложите все имеющиеся по делу документы: договор купли-продажи, претензию и ответ застройщика, выписку из ЕГРН, фотоматериалы, результаты строительно-технической экспертизы, заключение врача (если имело место причинение вреда здоровью), документ, подтверждающий отправку иска застройщику.

ПОДСКАЗКА

Наряду с требованиями, указанными в претензии, в исковом заявлении Вы также вправе требовать:

- 1) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- 2) возмещения своих расходов на проведение экспертизы;
- 3) компенсации морального вреда;
- 4) уплаты процентов за каждый день просрочки удовлетворения Ваших требований в добровольном порядке в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Пошаговую инструкцию в рамках проекта «Юристы на защите прав и интересов семьи», реализуемого при поддержке Фонда президентских грантов, подготовили студенты второго курса юридического факультета ЯрГУ им. П.Г. Демидова: Алексеева Полина, Горюнова Екатерина, Ерыкалова Мария, Краснощекова Елена, Шаров Даниил

Куратор: к.ю.н. Ковалькова А.С.