

Из судебной практики по наиболее частым судебным спорам дольщиков с застройщиками:

– Дольщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения ДДУ и потребовать от застройщика возврата денег, если у квартиры есть существенные недостатки или выявленные дефекты не устранены в разумный срок;

– Дольщик потребовал взыскать с застройщика неустойку за просрочку сдачи квартиры, которая произошла из-за того, что компания устраняла недостатки у жилья. В суде компания уверяла, что участник должен был принять квартиру вовремя: ведь выявленные дефекты считаются несущественными и легкоустраняемыми. Но суды удовлетворили иск, отвергнув эти доводы ответчика;

– Заключая договор с участником долевого строительства, застройщик обязан сообщить клиенту полную информацию о характеристиках объекта недвижимости и точно описать его местоположение. ВС подчеркнул, что продавец обязан своевременно предоставлять потребителю те сведения о товаре, которые позволят сделать правильный выбор. Вместе с тем договор, заключенный с застройщиком, не предусматривает замены квартиры, однако дает истцу право на получение компенсации;

– Суды откажут истцу, если недостатки жилья могли возникнуть по вине заявителя из-за ненадлежащей эксплуатации недвижимости уже после ее приемки;

– Если, несмотря на изменение проектной документации, квартира пригодна для использования и соответствует обязательным требованиям, суды отказываются удовлетворять требования дольщика, предъявленные в связи с недостатками жилья.



ФОНД ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ЯНАО



ДОЛЬЩИК И ЗАСТРОЙЩИК: КАК РАЗРЕШАТЬ ИХ СПОРЫ О ДЕФЕКТАХ НОВОСТРОЕК

Вам сдали квартиру, где вместо межкомнатных дверей пустота, а неровность стен видна даже с лестничной площадки. Что в таком случае вы можете потребовать от застройщика? Можно ли попросить заменить квартиру, если недостатки приобретенной квартиры слишком существенные?

По закону «Об участии в долевом строительстве» застройщик обязан передать дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям договора, технических и градостроительных регламентов, отвечает проектной документации.

КАКИЕ НЕДОСТАТКИ В НОВОЙ КВАРТИРЕ ПОЗВОЛЯЮТ ПРЕДЪЯВИТЬ ПРЕТЕНЗИИ ЗАСТРОЙЩИКУ

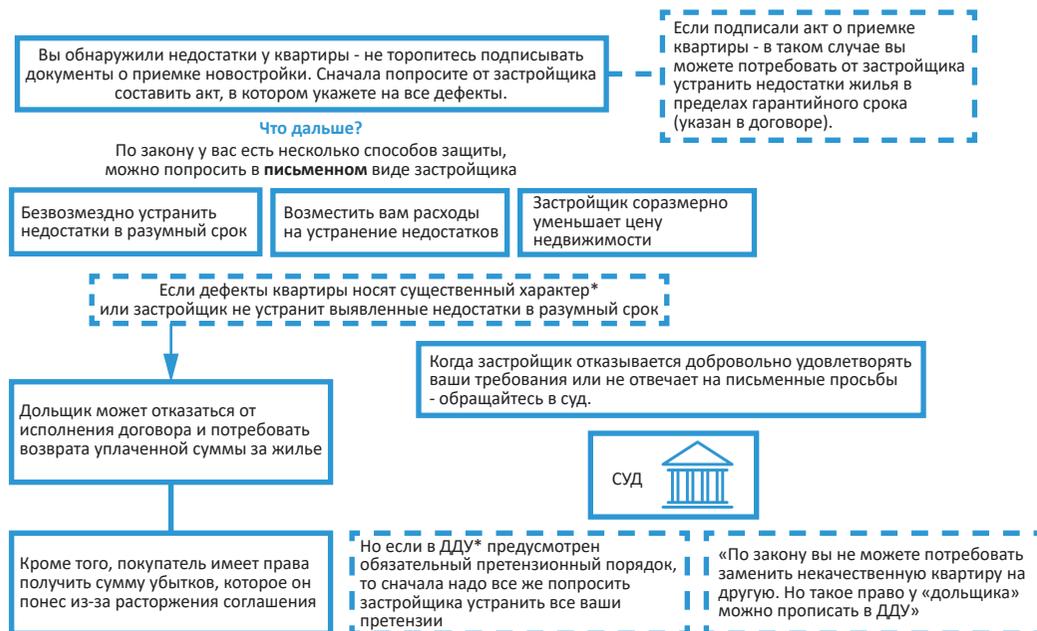
- ✓ неправильное расположение коммуникаций
- ✓ отклонение высотных отметок пола и потолка от горизонтали
- ✓ отклонение стен от вертикали с превышением допустимых показателей
- ✓ механические повреждения входных дверей
- ✓ отсутствие предусмотренных проектом внутрикомнатных перегородок
- ✓ превышение толщины швов кладки перегородок и ограждающих конструкций из ячеистых блоков допустимых показателей
- ✓ трещины в стенах
- ✓ отсутствие газо- и теплоснабжения, электрощитов
- ✓ плесень в квартире
- ✓ изменение расположения комнат
- ✓ расхождение с условиями и проектом по ДДУ
- ✓ отсутствие систем вентиляции
- ✓ протекание наружных стен из-за нарушения эксплуатационных характеристик фасада/крыши и другие, даже самые незначительные (неубранный строительный мусор и остатки цемента на подоконнике).

Практически любой выявленный недостаток у нового жилья дает возможность покупателю предъявить претензии строительной компании.

Для этого участник долевого строительства должен сначала попросить застройщика составить акт, в котором будут перечислены обнаруженные дефекты (в случае, если дефекты существенные). В случае, если недостатки являются легкоустраняемыми, их можно перечислить в передаточном акте в целях последующего устранения застройщиком.

При этом важно! До удовлетворения всех своих требований участник долевого строительства вправе не подписывать документы о приемке квартиры. Такое поведение покупателя будет стимулировать продавца поскорее удовлетворить все претензии, иначе компании придется платить еще и неустойку за просрочку сдачи жилья. Кроме того, все расходы на содержание квартиры (коммунальные платежи) до подписания акта приема-передачи недвижимости несет застройщик.

КАК ПРАВИЛЬНО ПРЕДЪЯВЛЯТЬ ПРЕТЕНЗИИ ЗАСТРОЙЩИКУ



Если дольщик обнаружил, что дефекты у квартиры существенные, то он может отказаться от исполнения договора долевого участия в одностороннем порядке и потребовать от застройщика вернуть деньги за недвижимость. Кроме уже потраченных средств покупатель получит еще и дополнительную денежную компенсацию.

Если продавец вообще не исправляет выявленные дефекты или не исключает их полностью, то надо обращаться в суд. В рамках таких процессов ВАЖНО представлять максимум доказательств, которые подтвердят у квартиры существенные недостатки: акты осмотров, фотографии, технические заключения с дефектной ведомостью, экспертные заключения и прочее.