#### Гарантии качества, предусмотренные договором участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона 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 о долевом строительстве) 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 (ч. 1 ).

В случае, если объект долевого строительства (далее - квартира) построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) 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 предусмотрено договором) по своему выбору вправе потребовать от застройщика (ч. 2): безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В силу ч. 3 ст. 7 Закона о долевом строительстве 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 ч. 2 ст. 9 Закона о долевом строительстве.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными (ч. 4 ст. 7).

Исходя из ч. 6 ст. 7 Закона о долевом строительстве 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.

Передача квартиры застройщиком и принятие ее участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту (иному документу о передаче).

При этом, до подписания передаточного акта дольщик вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается на несоответствие квартиры обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 (о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок; о соразмерном уменьшении цены договора; о возмещении расходов дольщика на устранение недостатков).

Однако, на практике застройщик нередко отказывается подписывать акт, в котором указывается на несоответствие квартиры обязательным требованиям, а суды отказывали в удовлетворении исковых требований истца со ссылкой на ч. 6 ст. 7 Закона о долевом строительстве.

Согласно ч. 6. ст. 7 Закона о долевом строительстве 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.

Верховный Суд Российской Федерации в определении № 5-КГ19-180 на конкретном деле подтвердил право дольщика требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков, несмотря на отсутствие акта о несоответствии квартиры установленным требованиям.

В данном случае, дольщик до приемки квартиры обнаружил в ней недостатки и просил застройщика компенсировать затраты на их устранение, но ответа на заявление об обнаружении недостатков и претензию не получил. Тогда он обратился в суд. Первая и вторая судебная инстанция ему отказали, ссылаясь на положения ч. 6 ст. 7 Закона о долевом строительстве, поскольку квартира не передана, то и гарантийный срок не начал исчисляться, поэтому истцом преждевременно заявлены к застройщику требования об устранении недостатков в строительстве.

Вместе с тем, к материалам гражданского дела истцом прилагалось заявление, первоначально направленное застройщику, с перечнем обнаруженных при осмотре квартиры недостатков с предложением их безвозмездного устранения в разумные сроки, и сообщалось о невозможности составления акта о несоответствии данного объекта долевого строительства предъявляемым требованиям в связи с тем, что на момент окончания осмотра квартиры представитель застройщика покинул рабочее место. Однако, указанные обстоятельства не получили какой-либо оценки судов первой и апелляционной инстанций.

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отмечено, что отсутствие подписанного сторонами передаточного акта было обусловлено уклонением застройщика от оформления акта о выявленных недостатках, а также нарушением застройщиком обязательства передать квартиру, соответствующую установленным законом требованиям.

Безусловно, дольщик не должен злоупотреблять своими правами и до предъявления претензии и подачи искового заявления в суд необходимо принять все зависящие от него меры для составления застройщиком акта о наличии у квартиры недостатков выполненных работ.

Уклонение застройщика от оформления акта о выявленных недостатках выполненных работ может явиться основанием для обращения дольщика в независимую специализированную организацию для фиксации обнаруженных дефектов и взыскания в последующем с застройщика дополнительных расходов.

Помощник прокурора Егорова Е.А