В отношении чистовой отделки (если застройщик обязался ее выполнить) гарантийный срок отдельно законом не установлен. Поскольку отделка является неотъемлемой частью объекта долевого строительства, полагаем, что на нее распространяется срок, предусмотренный ч. 5 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, то есть минимум три года.

В судебной практике встречается позиция, когда суд посчитал применимой указанную норму, несмотря на указание в договоре более короткого гарантийного срока на внутренние отделочные работы (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции N 88-1237/2021, 88-30033/2020).

|  |
| --- |
| Какие недостатки не покрываются гарантией застройщика |

Застройщик не отвечает за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные во время гарантии, если докажет, что они произошли вследствие (ч. 7 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве):

нормального износа объекта или его элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта или его элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

ненадлежащего ремонта объекта и указанных выше элементов, систем, изделий, проведенного самим дольщиком или привлеченными им третьими лицами;

нарушения предусмотренных предоставленной дольщику инструкцией по эксплуатации объекта правил и условий эффективного и безопасного использования объекта, его элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Эту инструкцию застройщик должен передавать участнику долевого строительства (ч. 1.1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве).

|  |
| --- |
| В каких случаях и какие требования по гарантии можно предъявить к застройщику |

Требования к застройщику можно предъявить, если он построил объект с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, ухудшивших качество, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для согласованного использования (ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве).

В таких случаях дольщик, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика (ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве):

безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;

соразмерно уменьшить цену договора;

возместить свои расходы на устранение недостатков.

Обратите внимание, что дольщик не вправе требовать заменить объект долевого строительства, который он должен получить, на равнозначный (п. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 4 (2016)).

В некоторых случаях дольщик-гражданин вправе предъявить еще и требования по законодательству о защите прав потребителей. При этом к застройщику применяется исчерпывающий перечень мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением договора (ч. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве).

Дольщик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата денег с процентами, если застройщик:

существенно нарушил требования к качеству объекта (ч. 3 ст. 7, п. 3 ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве). Например, встречается позиция, когда существенным признали нарушение, выразившееся в недостаточной теплоэффективности фасадных стен. А именно - стена дома не соответствовала проектному решению и строительным нормам. Проживание в подобной квартире представляло угрозу для здоровья. Кроме того, данный недостаток можно было устранить только при выполнении комплексного ремонта всего жилого дома, что было связано с существенными финансовыми затратами (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 17.06.2020 N 33-11299/2020);

не исполнил требования дольщика по недостаткам, в частности не устранил их в установленный дольщиком разумный срок (ч. 3 ст. 7, п. 2 ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве).

|  |
| --- |
| Можно ли предъявить требования по качеству после истечения гарантийного срока |

В Законе об участии в долевом строительстве указано, что требования по качеству можно предъявить, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока (ч. 6 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве).

Однако в судебной практике встречается позиция, когда отказ удовлетворить эти требования за пределами гарантии признавался неправомерным. Например, Верховный Суд РФ в одном из дел указал, что нужно учитывать нормы Гражданского кодекса РФ о купле-продаже. Если недостатки обнаружены после истечения гарантии, то предполагается, что продавец за них не отвечает, если не доказано обратное. При этом суд не исключил возможность удовлетворения требований по истечении гарантийного срока (Определение Верховного Суда РФ от 17.07.2020 N 305-ЭС19-20516(5)). Также встречается позиция, когда суд признает неверным вывод о том, что истечение гарантийного срока освобождает застройщика от ответственности за недостатки (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.12.2021 N Ф04-6438/2021).

Если дольщиком является потребитель, то суд может применить десятилетний срок предъявления требований, который установлен п. 6 ст. 29 Закона о защите прав потребителей. Такая позиция встречается в судебной практике (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.07.2019 N Ф01-2782/2019).



**Прокуратура Республики Калмыкия**

**Какие гарантийные обязательства несет застройщик по договору участия в долевом строительстве**

|  |
| --- |
| На что распространяется гарантия застройщика и как она исчисляется |

Гарантия касается качества объекта, которое должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок - существенное условие договора участия в долевом строительстве, а условие об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта ничтожно (п. 1 ст. 432 ГК РФ, п. 4 ч. 4 ст. 4, ч. 1, 4 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве).

Гарантия застройщика распространяется (ч. 5, 5.1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве):

на объект долевого строительства;

технологическое и инженерное оборудование, которое входит в состав объекта долевого строительства. В этом случае гарантийный срок также должен быть предусмотрен договором и составлять не менее трех лет. Он отсчитывается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта.