|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКАФилиал Федерального бюджетного учреждения здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской областив городе Красноуфимск, Красноуфимском, Ачитском и Артинском районах»623300, Свердловская обл., г. Красноуфимск, ул. Советская, 13 **тел.:** (34394) 7-59-43 **факс:** (34394) 7-59-43**e-mail:** [mail\_07@66.rospotrebnadzor.ru](file:///C%3A%5CUsers%5Ck151%5CDesktop%5C%D0%9F%D0%B5%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%9A%D0%9F%5C%D0%A1%D0%9C%D0%98%20%D0%92%D0%A6%D0%9F%5C2022%5Cmail_07%4066.rospotrebnadzor.ru)**http://**[fbuz66.ru](file:///C%3A%5CUsers%5Ck151%5CDesktop%5C%D0%9F%D0%B5%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%9A%D0%9F%5C%D0%A1%D0%9C%D0%98%20%D0%92%D0%A6%D0%9F%5C2022%5Cfbuz66.ru)E-mail: mail\_07@66.rospotrebnadzor.ru№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 06.12.2023 |  | Статья в СМИГлавный врач филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области в городе Красноуфимск, Красноуфимском, Ачитском и Артинском районах» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Шевелев  |

 |

**Защита прав потребителей-участников долевого строительства**

Отношения участников долевого строительства – потребителей и застройщиков регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 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 №214-ФЗ). В соответствии со ст. 23.5 названного закона региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется органом регионального строительного надзора.

Однако Закон №214-ФЗ содержит ряд положений, составляющих предмет контроля (надзора) в области защиты прав потребителей. Согласно перечню положений нормативно-правовых актов, содержащих обязательные требования, составляющие предмет контроля (надзора) в области защиты прав потребителей, Управление Роспотребнадзора проверяет исполнение застройщиками следующих положений Закона №214-ФЗ: часть 4, 1 предложение части 4.1, часть 9 статьи 4; часть 1 статьи 5; части 1.1, 4, 5, 5.1, 8 статьи 7.

Указанные положения Закона №214-ФЗ содержат, в частности следующие требования, которые застройщик обязан выполнить при заключении и последующем исполнении договора участия в долевом строительстве:

— требования к информации, обязательной к размещению в договоре участия в долевом строительстве, к соответствию такого договора проектной декларации, к цене договора;

— требования к информации в инструкции по эксплуатации объекта капитального строительства, к гарантийным срокам на этот объект и входящие в его состав элементы отделки, системы инженерно-технического обеспечения, конструктивные элементы, изделия.

— требования к размеру неустойки, выплачиваемой застройщиком при просрочке устранения недостатков объекта долевого строительства, которая согласно части 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон №2300-1) не может быть менее 1% цены объекта за каждый день просрочки.

К примеру, потребителям следует обращать внимание на то, что гарантийный срок на ограждающие конструкции и перегородки объекта и на объект в целом не может быть менее пяти лет, а на инженерно-техническое оборудование, окна и двери – менее трех лет. Если застройщик в договоре участия в долевом строительстве вместо пени за просрочку срока устранения недостатков указывает, например, 0.1% вместо 1% от цены объекта, то это будет являться нарушением.

При этом необходимо учесть, что в соответствии с п. 9 ст. 4 Закона №214-ФЗ к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

Это означает, что Закон №214 устанавливает специальные правила в сделках между дольщиками и застройщиками, которые отличаются от тех общих правил, которые предусмотрены Законом №2300-1. Но это не значит, что Закон №2300-1 в таких сделках совсем прекращает защищать потребителей. Общие положения этого закона продолжают действовать и защищать определенные права потребителей. Это положения, в частности о праве граждан на предоставление информации (статьи 8 — 12), об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (до 1 млн. рублей) (пункт 3 статьи 17).

Таким образом, основаниями обращения в Управление Роспотребнадзора по Свердловской области являются:

— выявленное потребителем несоответствие информации, содержащейся в договоре участия в долевом строительстве и (или) в инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, требованиям Закона №214-ФЗ и Закона №2300-1;

— передача потребителю помещения (дома) существенно меньшей площади, чем предусмотрено договором участия в долевом строительстве, без возвращения соответствующей разницы в стоимости либо отказа в возвращении такой разницы;

— включение в договор дополнительных услуг и (или) работ без письменного согласия потребителя.

Прочие вопросы, связанные с качеством законченных строительством объектов, урегулируются потребителями с застройщиками самостоятельно в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, или в судебном порядке.

Кроме того, потребителям-дольщикам необходимо иметь в виду, что жалобы на предоставление коммунальных услуг, на текущее состояние и содержание общего имущества собственников помещений в законченных строительством многоквартирных домах или жилых домов в коттеджных поселках не относятся к предмету контроля (надзора) в области защиты прав потребителей, а являются предметом государственного жилищного контроля (надзора).