|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ  ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И  БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА  ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области»  **Филиал Федерального бюджетного учреждения здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области в городе Красноуфимск, Красноуфимском, Ачитском и Артинском районах»**  (Красноуфимский филиал ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области»)  Советская ул., д.13, г. Красноуфимск, 623300  тел./факс**:** (34394) 7-59-43  E-mail: [mail\_07@66.rospotrebnadzor.ru](mailto:mail_07@66.rospotrebnadzor.ru)  <https://fbuz66.ru/>  ОКПО 77145016, ОГРН 1056603530510  ИНН/КПП 6670081969/668343001  №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 25.04.2024 |  | Статья в СМИ  Главный 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**

Красноуфимский филиал ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области» разъясняет гражданам, в каких случаях права потребителя – участника долевого строительства защищаются в административном порядке Роспотребнадзором.

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.

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее — Департамент) является исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного и регионального государственного строительного надзора, регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области, лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля на территории Свердловской области, обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области.

Подведомственных организаций Департамент не имеет.

**Адрес:**

[620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101](https://yandex.ru/maps/-/CODFj4PE)

Сведения о местонахождении Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (географические координаты, адрес, режим, работы) (скачать в формате [csv](https://nadzor.midural.ru/uploads/%D0%93%D0%B5%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D1%8B%D1%88%D0%B5%D0%B2%D0%B0_-101.csv" \t "_blank), [xls](https://nadzor.midural.ru/uploads/%D0%93%D0%B5%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D1%8B%D1%88%D0%B5%D0%B2%D0%B0_-101.xls" \t "_blank))

**Телефоны:**

+7 (343) 312-07-52 — приемная Директора Департамента

+7 (343) 312-00-32 — приемная Заместителей директора Департамента

Однако Закон №214-ФЗ содержит ряд положений, составляющих предмет контроля (надзора) в области защиты прав потребителей.

Перечень положений нормативно-правовых актов, содержащих обязательные требования, составляющие предмет контроля (надзора) в области защиты прав потребителей (далее – перечень), размещен на официальном сайте Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по адресу: <https://www.rospotrebnadzor.ru/region/perecen_na.php>.

Согласно перечню положений нормативно-правовых актов, содержащих обязательные требования, составляющие предмет контроля (надзора) в области защиты прав потребителей, Управление Роспотребнадзора по Свердловской области проверяет исполнение застройщиками следующих положений Закона №214-ФЗ: п.1 ч. 4 ст.4, п. 2 ч. 4 ст. 4, п.3 ч. 4 ст.4, п. 4 ч. 4 ст. 4,п.п. а, б п. 5 ч. 4 ст. 4, п. 6 ч. 4 ст. 4, 1 предложение ч.4.1 ст.4, ч. 9 ст. 4, ч.1 ст.5, ч.1.1 ст.7, ч. 4 ст. 7, ч. 5 ст. 7, ч. 5.1. ст. 7, ч. 8 ст. 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.

Срок устранения недостатков потребитель согласует с застройщиком. В соответствии со ст. 30 Закона №2300-1 потребитель должен назначить застройщику разумный срок устранения тех или иных недостатков объекта долевого строительства.

Назначенный потребителем срок устранения недостатков товара указывается в договоре или в ином подписываемом сторонами документе либо в заявлении, направленном потребителем исполнителю.

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 (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).

.