**Права потребителей при обнаружении недостатков объекта долевого строительства**

Требования к качеству жилого помещения, приобретаемого потребителем по договору долевого участия в строительстве жилья, устанавливаются в ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик обязан передать потребителю жилое помещение, качество которого соответствует:

1) условиям договора долевого участия,

2) требованиям технических регламентов,

3) требованиям проектной документации и градостроительных регламентов,

4) иным обязательным требованиям.

При передаче жилого помещения застройщик обязан передать потребителю инструкцию по эксплуатации жилья.

В инструкции должна быть указана следующая необходимая и достоверная информация:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования помещения,

- срок службы помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Гарантийный срок на жилое помещение**

**С 01 сентября 2024 г. установлены следующие гарантийные сроки:**

* **на жилое помещение - не менее чем три года.**

Срок исчисляется со дня передачи помещения, если иное не предусмотрено договором. Стороны вправе в договоре предусмотреть иную дату начала исчисления гарантийного срока, а также увеличить гарантийный срок.

* **на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого жилого помещения, - не менее чем три года.**

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения (например, односторонний передаточный акт). Стороны не вправе по своему усмотрению устанавливать иную дату начала течения этого срока.

**Выявление недостатков в жилом помещении**

**Недостатки могут быть выявлены в момент принятия жилого помещения и в процессе его эксплуатации.** Если недостатки обнаружены потребителем при принятии жилья, он вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать застройщика составить акт о выявленных недостатках для их последующего устранения.

Застройщик не несет ответственность за недостатки, выявленные в процессе эксплуатации жилого помещения, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа,

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения,

- ненадлежащего ремонта, проведенного самим потребителем или привлеченными им третьими лицами,

- нарушения условий пользования, предусмотренных переданной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации жилья.

**Права потребителя при выявлении недостатков в жилом помещении**

В случае выявления в жилом помещении **отступлений** от условий договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества жилья, или иных недостатков, которые **делают помещение непригодным для использования** потребитель вправе обратиться к застройщику с письменной претензией и потребовать по своему выбору:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае выявления **существенного** **нарушения требований** к качеству жилого помещения или **не устранения** застройщиком выявленных недостатков в установленный потребителем разумный срок потребитель в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата уплаченных по договору денежных средств и уплаты процентов.

**При этом существенные недостатки оцениваются в каждом конкретном случае!**

**Нарушение застройщиком сроков устранения недостатков**

При нарушении срока устранения выявленных в жилом помещении недостатков застройщик обязан уплатить потребителю неустойку (пени) за каждый день просрочки.

С 1 сентября 2024 г. неустойка определяется **в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ**, действовавшей в период соответствующего нарушения, и исчисляется от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства.

Исчисленная таким способом неустойка уплачивается застройщиком потребителю – гражданину **в двойном размере**.

**Обращение с иском в суд**

Если застройщик не выполнит требования потребителя, заявленные в претензии в добровольном порядке, потребитель имеет право обратиться с иском в суд.

**За отказ от удовлетворения требований потребителя в добровольном порядке суд взыскивает с застройщика в пользу потребителя штраф, который с 1 сентября 2024 г. установлен в размере 5 % от взысканной судом суммы.**

Специалисты по защите прав потребителей напоминают о том, что в случае возникновения спорных ситуаций с продавцом товаров (работ, услуг), за оказанием консультационной помощи, составлением претензии или искового заявления в судебные инстанции можно обращаться в ***консультационные пункты для потребителей*** **(контактные данные можно найти по ссылке** [**http://кц66.рф**](http://кц66.рф)**).**

**Единый консультационный центр Роспотребнадзора 8-800-555-49-43**

*Памятка подготовлена Управлением Роспотребнадзора по Свердловской области и ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области». При использовании памятки ссылка на сайт* [*www.66.rospotrebnadzor.ru*](http://www.66.rospotrebnadzor.ru) *обязательна.*