**Защита прав покупателей недвижимости**

Одной из сфер деятельности Ивановского общества защиты прав потребителей является защита прав покупателей недвижимости. В первую очередь речь идет о приобретении жилья по договорам участия в долевом строительстве и о нарушениях сроков и качества выполнения ремонтных работ в жилых квартирах и домах. О том, какие «подводные камни» ожидают потенциальных и уже состоявшихся дольщиков, как бороться потребителям с нерадивыми исполнителями ремонтных работ речь пойдет ниже.



Основные проблемы в области долевого строительства связаны с отсутствием в договоре четких сроков исполнения обязательств застройщиком, с нарушением сроков передачи объекта долевого строительства дольщику и с низким качеством выполнения строительных работ. Иногда застройщики требует оплаты услуг или работ, не предусмотренных договором, или затягивают процедуру оформления права собственности.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

На стадии заключения договора потребителям-дольщикам необходимо обратить особое внимание на срок передачи объекта долевого строительства. Обычно застройщики особо акцентируют внимание потенциальных дольщиков на сроке окончания строительства или ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию. Окончание строительства и ввод в эксплуатацию это не самые важные даты, главным является этап передачи объекта долевого строительства дольщикам. После передачи долевого жилья, заканчивающегося подписанием акта приема-передачи, участники долевого строительства уже могут заселяться в новое жилье. *Ответственность в виде уплаты пени (неустойки) по закону «Об участии в долевом строительстве…» № 214-ФЗ и договору наступает только при нарушении срока передачи объекта долевого строительства*, а не окончания срока строительства или ввода в эксплуатацию.

По действующему законодательству срок исполнения обязательства, в том числе и по передаче застройщиком объекта долевого строительства дольщику, может определяться конкретной календарной датой или истечением периода времени или событием, которое должно неизбежно наступить.

На практике юристам Ивановского общества защиты прав потребителей приходилось сталкиваться с договорами, которые не содержали конкретных дат исполнения обязательств, окончание этапов исполнения договора в них было связано лишь с каким-либо событием. При том, вычислить по такому условию договора конкретную дату или период передачи объекта долевого строительства (ОДС) было невозможно. На практике такое положение дел означает, что устанавливать разумный срок исполнения обязательства придется суду, обращаться в который придется дольщику. Факт обращения в суд не гарантирует, что суд встанет на сторону дольщика.

При заключении договора долевого строительства необходимо настаивать, чтобы в нем были указаны конкретные даты (число, месяц, год или квартал соответствующего года) завершения строительства, ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию и передачи квартиры дольщику. Указание в договоре вышеуказанных дат поможет в дальнейшем при исполнении договора избежать ущемления прав потребителя – приобретателя долевой недвижимости, исключить ненужную нервотрепку и беготню по судебным инстанциям.

**НАРУШЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ СРОКА ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Следующей проблемой долевого строительства является нарушение застройщиком срока передачи объекта долевого строительства дольщику. Проблема является повсеместной и практически «хронической». Если договор долевого строительства составлен с указанием конкретных сроков исполнения обязательств, то при их нарушении особых проблем с взысканием неустойки (пени) не будет. Законом и договором, предусмотрена ответственность застройщика за нарушение срока передачи объекта долевого строительства дольщику в виде уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Когда участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Для получения неустойки (пени) необходимо обратиться к застройщику с письменной претензией, указывающей на факт просрочки передачи ОДС и содержащей требование по уплате пени. Претензия застройщику должна быть направлена по почте заказным письмом с уведомлением и описью или вручена в очном порядке, с проставлением отметок о получении (подпись, дата и печать застройщика) на экземпляре потребителя. При уклонении застройщика от уплаты неустойки необходимо обращаться в суд. Ивановское общество защиты прав потребителей в интересах потребителей – участников долевого строительства периодически обращается в суды с исками к застройщикам. При разрешении спора с застройщиком в судебном порядке можно рассчитывать не только на получение пени, но и как минимум на компенсацию морального вреда и штраф в порядке предусмотренном законом «О защите прав потребителей». Как правило, даже при незначительной просрочке денежные суммы исчисляются десятками или сотнями тысяч рублей, которые потребитель может потратить, например, на досрочное погашение ипотеки или иные нужды.

**НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ КАЧЕСТВО ДОЛЕВОГО ЖИЛЬЯ**

Другой немаловажной проблемой долевого строительства является качество выполнения строительных работ.

Нужно помнить, что в случае обнаружения недостатков участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены или возмещения своих расходов на устранение недостатков. Требование должно быть одно из вышеназванных, право выбора требования принадлежит дольщику.

При наличии существенных недостатков по качеству объекта долевого строительства дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов. *Обнаружив недостатки, дольщик вправе потребовать от застройщика составления Акта о несоответствии объекта долевого строительства и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок или соразмерному уменьшению цены или возмещению расходов на устранение недостатков.* Само собой требовать составления Акта нужно в письменной форме и вручать это требование необходимо по правилам вручения претензии. Соблюдая, установленный законом порядок приема-передачи долевого жилья, можно добиться от застройщика передачи жилья без недостатков и получить неустойку, если будут нарушены установленные договором сроки.

**СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ С НЕДОСТАТКАМИ**

При выполнении ремонтных работ в квартирах и иных объектах жилой недвижимости зачастую возникают проблемы, связанные с качеством выполнения работ.

Даже рекомендации знакомых и родственников не могут уберечь потребителя от нерадивых ремонтников. Чтобы при негативном развитии событий минимизировать риски необходимо еще на стадии заключения договора подробно в нем изложить существенные условия. В частности, указать подробный перечень выполняемых работ и требования к качеству выполняемых работ, обозначить сроки начала и окончания выполнения ремонтных работ, а при необходимости также указать промежуточные сроки этапов работ. Чем подробнее изложен в договоре или приложении к нему список работ, тем проще в случае каких-либо споров потребителю отстоять свою правоту и привлечь исполнителя-нарушителя к ответственности.

Что же делать когда недостатки работы обнаружены на стадии исполнения договора или при приеме-передаче результата работ? Нужно требовать от исполнителя безвозмездного устранения обнаруженных недостатков в разумный срок или в срок указанный в договоре, если им определено время ликвидации дефектов.

Если недостатки, относятся к категории неустранимых или затраты на их устранение соразмерны с ценой договора, то стоит задуматься о целесообразности дальнейшего выполнения работ исполнителем. В таком случае потребитель вправе отказаться от исполнения договора, потребовать возврата уплаченной суммы и возмещения убытков (при их наличии).

Во избежание возможных споров между потребителем и исполнителем требования по устранению недостатков и по возврату уплаченной суммы нужно излагать в письменной форме (в претензии).

Соблюдение указанных рекомендаций поможет избежать целого ряда проблем при исполнении договоров об участии в долевом строительстве и выполнения ремонтных работ, а при их возникновении свести все шаги к выполнению исключительно правильных действий, исключающих уход от ответственности виновника.

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

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

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

 |

 |