

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель руководителя службы
строительного надзора и жилищного
контроля Красноярского края

А.В. Вишняков

« 20 » мая 2024

Обобщение практики по поступившим в Службу в I квартале 2024 года обращениям о выявленных в период гарантийного срока дефектах в многоквартирных домах

Рост объемов строительства влечет увеличение обязательств, связанных с исполнением договоров участия в долевом строительстве, договоров купли-продажи недвижимости и дальнейшей эксплуатацией полученных по ним жилых и нежилых помещений.

В период гарантийного ремонта в процессе эксплуатации объектов капитального строительства возникают ситуации по выявлению скрытых или не явно выраженных недостатков общедомового имущества или же отдельных помещений, препятствующих их надлежащей эксплуатации.

В этом случае у собственников имеется право на гарантийный ремонт выявленных недостатков. За содействием в реализации данного права последние не редко обращаются в службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба).

Так в I квартале 2024 года в Службу в поступило 47 обращений, содержащих информацию о дефектах выявленных в процессе эксплуатации многоквартирных домов (далее – МКД) в период гарантийного срока, расположенных на территории Красноярского края и города Красноярска, из которых: в отдел надзора за строительством объектов первой территориальной зоны – 37; в отдел надзора за строительством объектов второй территориальной зоны – 4; в отдел надзора за строительством объектов третьей территориальной зоны – 6.

Поступившие обращения содержат сведения по следующим вопросам:

- о дефектах дверных и оконных проемов (не отрегулированы двери/окна; конденсат на стеклопакетах; продувание) – 8;

- о дефектах стен в жилых помещениях и местах общего пользования (промерзание стен, появившиеся трещины штукатурного слоя; намокание стен; дефекты в работах по укладке кафельной плитке) – 10;

- о дефектах в работе инженерных систем в жилых помещениях и в помещениях, относящихся к местам общего пользования (завоздушивание отопительной системы; порыв сетей) – 10;

- о шумоизоляции в квартире – 2;

- о недостатках в работе оборудования (не работает мусоропровод, не отрегулирована работа лифта) – 3;

- о дефектах благоустройства (повреждены зеленые насаждения и отмостка; отсутствие надлежащего функционирования видеонаблюдения, домофона) – 8;

- о несогласиях с изменениями в проект (изменения по благоустройству; исключение отдельных помещений; исключение остекления балконов) – 6.

Анализ поступивших в Службу обращений, связанных с возникновением дефектов в процессе эксплуатации МКД в период гарантийного срока, как в отношении жилых помещений, так и в отношении общего имущества МКД, свидетельствует с одной стороны свидетельствует о недостаточном контроле со стороны застройщиков за соблюдением состава и последовательности технологических операций в процессе строительства, о недостаточной квалификации рабочих и инженерно-технического персонала, осуществляющего организацию и руководство процессом строительства. С другой стороны обращения, направленные в Службу, свидетельствует о неинформированности собственников помещений о предусмотренном порядке урегулирования ситуаций, связанных с устранением выявленных дефектов в период гарантийного срока.

Срок эксплуатации МКД, согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) начинается с даты получения застройщиком в органе местного самоуправления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно статье 7 Федерального закона от 30 декабря 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 - Федеральный закон № 214-ФЗ) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Лицом, ответственным за все строительные недостатки (дефекты), возникающие после передачи квартиры участнику долевого строительства, является застройщик, к которому надлежит обращаться собственникам объектов недвижимости с соответствующими требованиями, а в случае отказа в удовлетворении требований, необходимо обращаться в судебные органы.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Таким образом, из указанных выше положений Федерального закона № 214-ФЗ следует, что гарантийные сроки для объекта долевого строительства

устанавливаются договором и не могут составлять менее чем пять лет, а на технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав такого объекта долевого строительства – три года.

Следует отметить, что в соответствии со статьей 55.24 ГрК РФ ответственность застройщика в пределах гарантийного срока, срока службы, не отменяет необходимости осуществления эксплуатационного контроля.

В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения. Эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учетом требований жилищного законодательства. К таким организациям, в том числе относятся организации по управлению многоквартирными жилыми домами, определяемые в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

Таким образом, организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления, не вправе отказываться от устранения строительных недостатков (дефектов) общего имущества многоквартирного дома по причине ответственности застройщика в период гарантийного срока.

Сам по себе факт выявления строительных дефектов, вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщика и наличия у него обязанности по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока, не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности управляющей организации по содержанию общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии.

Кроме того, управляющие организации обязаны самостоятельно выявлять дефекты общего имущества многоквартирного дома при проведении два раза в год сезонных осмотров многоквартирного дома.

В результате выявления дефектов, в адрес застройщика, собственниками и управляющей организацией направляется претензия с требованием безвозмездного устранения выявленных недостатков в рамках гарантийного срока.

В случае уклонения застройщика от выполнения требований по устранению недостатков, выявленных в процессе эксплуатации объектов капитального строительства в период гарантийного срока, такие требования предъявляются к застройщику в судебном порядке.

Вступившие в законную силу решения суда являются обязательными для всех без исключения должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Региональный государственный строительный надзор завершается выдачей заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации. Отношения, вытекающие из обязательств, связанных с гарантийным ремонтом, не входят в предмет надзора Службы. Вместе с тем, Службой, в целях снижения негативных последствий на условия эксплуатации построенных объектов капитального строительства при рассмотрении обращений граждан и юридических лиц в адрес застройщиков направлены информационные письма о необходимости принятия мер по устранению выявленных дефектов в процессе эксплуатации МКД, указанных в рассматриваемых обращениях.

Из полученных от застройщиков ответов следует, что, в основном, по информации, направленной в их адрес Службой, застройщиками принимаются меры по устранению недостатков, выявленных при эксплуатации МКД в период гарантийного срока.

Так, по дефектам дверных и оконных проемов, застройщиками устранены замечания – отрегулированы окна и двери; по дефектам стен в жилых помещениях и местах общего пользования обозначены сроки для восстановления кафельной плитки, устранения трещин штукатурного слоя, исключения намокания стен; устранения недостатков в отделке стен в ванной комнате. По дефектам, связанными с благоустройством, застройщиками предоставлена информация о выполнении таких работ в благоприятный весенне-летний период. В отношении дефектов в работе инженерных систем в жилых помещениях и в помещениях, относящихся к местам общего пользования застройщиками направлена информация в ресурсоснабжающую организацию о необходимости увеличения температуры подачи теплоснабжения жилого дома. Кроме того, застройщиками выполнены работы по дополнительному утеплению вентиляции, разработаны варианты проектных решений для устранения недостатков.

В отношении одного из застройщиков, не исполнившего устранение дефектов в период гарантийного срока, Службой, даны гражданину рекомендации о порядке обжалования незаконных действий застройщика.

Начальник отдела
технической политики и нормирования

Согласовано:
заместителя руководителя



М.Ю. Филиппов

Г.Ю. Савельев