

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

Тема: Исследование понятий «Гарантийный срок»,
«Гарантийная заявка»

Игорь Андреевич Лебедев
начальник отдела судебной защиты ООО «РОСТ»

22.02.2024



РОСТ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

Компания РОСТ – девелопер района Новые Ватутинки (г. Москва)

Показатели по проекту на сегодня



1,3+ млн м²
Введено жилой недвижимости



464 га
Площадь территории района



9 объектов
Социального назначения введено
(5 ДОУ, 3 СОШ, 1 поликлиника)



8 498 мпт
Создано на территории проекта
(13 928 с уч. территории Москвы
в границах до 2012)



РОСТ

ЦЕЛЬ ДАННОЙ ПРЕЗЕНТАЦИИ:

Попытаться ограничить дольщика в его притязаниях к качеству квартир.

ТЕЗИСЫ

- Понятие «гарантийная заявка»;
- Соотношение понятий «претензия» и «гарантийная заявка»;
- Гарантийная заявка и претензия как юридически значимые сообщения;
- Определение понятия недостатка (дефекта) объекта долевого строительства;
- Предложения по защите прав Застройщиков.

ПОНЯТИЕ «ГАРАНТИЙНАЯ ЗАЯВКА»

В действующем законодательстве, в том числе в Гражданском кодексе РФ, Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Законе РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», **отсутствует термин «гарантийная заявка».**

В случае выявления недостатков в объекте участнику долевого строительства предоставлено **три правомочия**, требовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков (ч. 2 ст. 7 Закона N 214-ФЗ).

Исходя из анализа общих норм о гарантии качества товара в течение гарантийного срока (статья 470 ГК РФ), о гарантии качества на объект долевого строительства, о правах участника долевого строительства и встречных обязанностях застройщика в рамках гарантийного срока (статья 7 ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ), о правах и обязанностях изготовителя (продавца) в рамках гарантийного срока на товар (статья 5 Закона РФ «О защите прав потребителей»), можно сделать вывод, что **понятие «гарантийная заявка» предполагает собой конкретное требование участника к застройщику об устранении недостатков – способ реализации его права на устранение недостатков, способ взаимодействия сторон в рамках гарантийных обязательств.**

Таким образом, понятие **гарантийной заявки** применяется в случае исполнения не денежного требования дольщика об устранении недостатков, направлено на оперативное устранение недостатков в рамках гарантийных обязательств.

СООТНОШЕНИЕ ПОНЯТИЙ «ПРЕТЕНЗИЯ» И «ГАРАНТИЙНАЯ ЗАЯВКА»

Толкование и значение претензии шире гарантийной заявки.

В рамках претензии в отличие от гарантийной заявки также могут быть предъявлены денежные требования участника – о возмещении расходов, о соразмерном уменьшении цены договора, связанные с выявлением недостатков.



ГАРАНТИЙНАЯ ЗАЯВКА И ПРЕТЕНЗИЯ КАК ЮРИДИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫЕ СООБЩЕНИЯ

Согласно статье 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и содержащей толкование положений статьи 165.1 ГК РФ, юридически значимое сообщение, адресованное юридическому лицу, направляется по адресу, указанному в ЕГРЮЛ либо по адресу, указанному самим юридическим лицом. При этом необходимо учитывать, что юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам. Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не находится по указанному адресу (пункт 63).

Юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Например, **сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи**, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения (пункт 67).

Следовательно, по смыслу 165.1 ГК РФ и **гарантийная заявка, и претензия, отправленные и полученные надлежащим образом, являются юридически значимыми сообщениями**, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия для застройщика, в частности, исчисление срока исковой давности с даты получения заявления о недостатках.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ НЕДОСТАТКА (ДЕФЕКТА)

Частью 1 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ предусмотрено, что 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.

В силу части 3 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

По смыслу указанных выше положений закона строительный дефект предполагает собой несоответствие конструкций жилого помещения какому-либо параметру, требованию, установленному договором, проектной документацией и нормативным документом, приведшее к ухудшению качества такого объекта (СНиП, ГОСТ, ТУ и другие обязательные требования).

В силу ч. 7 ст. 7 ФЗ, застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Таким образом, **действующим законодательством** в пределах гарантийного срока **установлена презумпция вины застройщика** в недостатках объекта долевого строительства, в связи с чем бремя доказывания обстоятельств, исключающих его ответственность, указанных в ч. 7 ст. 7 ФЗ 214, лежит на застройщике.

Подразумевается, что при обычной надлежащей эксплуатации объекта недостаток, появившийся в течение гарантийного срока, ~~возникает~~ ввиду ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору.

РОСТ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ НЕДОСТАТКА (ДЕФЕКТА) ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон (ч.1 ст. 8 ФЗ).

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (ч.5 ст.8 ФЗ).

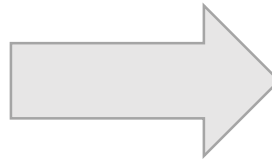
Именно с момента составления такого акта начинается течь срок исковой давности для предъявления исковых требований к Застройщику, что соответствует правовой позиции, изложенной в п. 32 Обзора практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013. Течение срока исковой давности для требований участника долевого строительства, предъявляемых к застройщику в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, выявленным в течение гарантийного срока, начинается со дня заявления о недостатках.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Текущая ситуация

Закон не разделяет и не регулирует правоотношения по понятиям гарантийный недостаток (дефект) и недостаток (дефект), указанный в соответствующем акте при приемке дольщиком объекта.

Застройщик несет ответственность за недостаток (дефект) в целом - как до приемки, так как по ДДУ и ФЗ № 214 обязан передать объект, соответствующий обязательным требованиям, так и после приемки в рамках гарантийных обязательств.



Пока у нас один работающий способ:

На практике единственным доказательством, исключающим ответственность с застройщика за те или иные недостатки, является заключение судебной экспертизы, в котором прямо указано, что недостатки возникли вследствие эксплуатации, а не по вине застройщика при выполнении строительно-монтажных работ.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ЗАСТРОЙЩИКОВ

- Фактически у застройщика могут возникнуть убытки спустя 8 лет после передачи объекта дольщику. Предлагаем законодателю **рассмотреть возможность ограничить срок исковой давности гарантийным сроком;**
- Четко нужно определить понятия, не ограничиваясь гарантийной заявкой и недостатком (дефектом);
- Разделить права дольщика и права потребителя.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Игорь Лебедев
Тел.: +7 (903) 288-99-73

rostdevelopment.ru

**РОСТ**