

Уважаемые покупатели!

Ознакомьтесь, пожалуйста, с информацией о гарантийных обязательствах Застройщика.

Гарантийные обязательства Застройщика включают в себя устранение различных дефектов, связанных с ненадлежащим качеством выполненных работ. Застройщик не несет ответственности за недостатки, если они произошли вследствие:

- нормального износа объекта долевого строительства, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим дольщиком или привлеченными им третьими лицами;
- нарушения дольщиком правил, содержащихся в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

Претензии по качеству квартир **по договорам долевого участия** могут быть предъявлены по договорам долевого участия дольщиками в течение гарантийного срока.

Отношения регулируются Федеральным законом №214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и договором участия в долевом строительстве.

Федеральный закон №214 ОТ 30.12.2004 г., ст. 7 «Гарантии качества, предусмотренные договором» :

«п.5. 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».

Данная статья определяет гарантийный срок на общестроительные работы (несущая способность здания, ограждающие конструкции, фасад, кровля, светопрозрачные заполнения).

«п.5.1 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».

Претензии по качеству квартир по договорам купли-продажи недвижимости могут быть предъявлены по **договорам купли-продажи недвижимости** покупателями в течение гарантийного срока.

Отношения регулируются Гражданским кодексом РФ, Законом РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» и договором купли-продажи.

Статья 19 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1. Сроки предъявления потребителем

требований в отношении недостатков товара:

«п.1. Потребитель вправе предъявить предусмотренные статьей 18 настоящего Закона требования к продавцу (изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) в отношении недостатков товара, если они обнаружены в течение гарантийного срока или срока годности.

В отношении товаров, на которые гарантийные сроки или сроки годности не установлены, потребитель вправе предъявить указанные требования, если недостатки товаров обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи их потребителю, если более длительные сроки не установлены законом или договором».

Гарантийный срок на оборудование, материалы и комплектующие, установленные в квартире, определяется производителем соответствующего оборудования, материала и комплектующих.

Дополнительная информация.

При вручении ключей от Объекта долевого строительства представителем управляющей компании покупателю выдаются паспорта на приборы учета электроэнергии, воды и др., в которых прописаны гарантийные обязательства предприятий-изготовителей.

На санитарно-техническое оборудование гарантийные сроки устанавливаются соответствующими ГОСТами:

- на водоразборную арматуру (смесители, краны) гарантийный срок составляет 2 года (ГОСТ 19681-94);
- на сливную арматуру (сифоны, выпуски, переливы), гибкие подводки гарантийный срок составляет 1 год (ГОСТ 23289-94);
- на стальные эмалированные ванны, раковины, поддоны гарантийный срок составляет 1,5 года (ГОСТ 23695-94);
- на чугунные санитарно-технические эмалированные приборы (ванны, мойки) гарантийный срок составляет 1,5 года (ГОСТ 18297-96).

Не подпадает под гарантию следующее:

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры (нежилого помещения), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- естественного износа квартиры, оборудования или её частей;
- нарушения требований технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации;
- вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим собственником (владельцем) или привлечёнными им третьими лицами;
- естественного износа арматуры санитарно-технической (сливные сифоны, выпуски, переливы) или их механические повреждения;
- естественного износа уплотнителей сантехнических приборов, повреждения мастичной (силиконовая, акриловая) герметизации примыкания ванны или душевого поддона к стене;
- изменены места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления. Заменены указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства;
- произведены изменения в схеме электроснабжения;

- повреждения или преждевременный износ возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведённых в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (владельцем) квартиры;
- собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования (например: сезонная регулировка фурнитуры прозрачных заполнений, уход за уплотнительной резиной);
- не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание квартиры;
- вышли из строя расходные материалы (лампочки, батарейки и др.);
- необходим ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (образование плесени), произошедших по вине проживающих (например, заклеивание вентиляционной решётки и пр.);
- необходим ремонт повреждений, вызванных протечками с вышерасположенных квартир в результате неаккуратного пользования инженерным оборудованием (например, протечка через примыкание ванны, поддона к стенам, перелив приборов);
- при выполнении незаконной (самовольной, без оформленного разрешения) перепланировки и (или) переустройства.

Работы, не являющиеся гарантийными, производятся за счёт собственников (владельцев) квартир.

Обязанность содержания в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проведения осмотров, сезонных мероприятий, соблюдения сроков текущих ремонтов квартиры лежит на собственнике. Напоминаем, что то обстоятельство, что никто не проживает в квартире, не снимает ответственности за текущее состояние и содержание с собственника квартиры. В обязанности собственника квартиры входит обеспечение мероприятий по недопущению аварийных ситуаций и предоставлении доступа в квартиру по требованию соответствующих служб (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., гл.V ст.34 а, е). Собственники квартир несут материальную ответственность по возмещению убытков в случае, если по их вине нанесён ущерб общему имуществу дома, третьим лицам, согласно законодательству РФ.

Расчетный срок службы объекта долевого строительства — не менее 50 (пятидесяти) лет. Срок службы определен для обычных условий эксплуатации, в соответствии с рекомендациями ГОСТ №27751-2014 «Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», введенного в действие Приказом Росстандарта от 11.12.2014 № 1974-ст.

Срок службы элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, входящих в состав объекта долевого строительства соответствует сроку, установленному их изготовителями в соответствии с нормами и требованиями государственных стандартов.

Гарантийный отдел ЖК «Граффити»
Заявления на гарантийные работы принимаются на почту представительства
ЗАО «Ойкумена» в г. Санкт-Петербург: spb@oikumena.com
Контактный телефон +7 (812) 305-23-10