



Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 “Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства” с комментариями юриста РФ.

ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ И КОММЕНТАРИИ

Постановление Правительства РФ №442 временное и действует только с 23.03.2022 до 31.12.2022 (п.1).

- Срок передачи квартиры от застройщика Участнику (участнику долевого строительства) можно изменить по соглашению сторон в отдельности от других квартир того же многоквартирного дома без внесения изменений в проектную декларацию, но естественно, не ранее чем после ввода дома в эксплуатацию (п.1а).
- Застройщик имеет право направлять участнику письма, сообщения, предложения и допсоглашения с ЭЦП на электронную почту, указанную в договоре (п.1б).
- Первичная приёмка квартиры осуществляется в том же порядке, как и раньше (когда участник самостоятельно или с многочисленными родственниками и знакомыми или с приглашённым приёмщиком или с приглашённым мастером-отделочником или с приглашённым знакомым который разбирается в ремонтах - первый раз осматривают квартиру) (п.1в).

ВАЖНЫЕ КОММЕНТАРИИ

- не путать приёмщика квартир (назовём его Приёмщик 1.0, так как он осуществляет первичную приёмку квартиры) и специалиста (специалиста-строителя) в реестре и с сертификатом (назовём его Специалист 2.0, так как он осуществляет вторичную официальную приемку квартиры (с участием застройщика) в определённых описанных далее случаях) и оценщика (назовём его Оценщик, для составления отчёта об оценке квартир для банков при непогашенной на момент приёмки квартиры ипотеке по данной квартире).
- первичную приёмку квартиры (первичный осмотр квартиры) может осуществлять, как сам участник так и совместно с приёмщиком, также и один приёмщик без участника по нотариальной доверенности от участника, согласно ГК РФ ст.182, ст.185.
- недобросовестные застройщики иногда ограничивают допуск на первичную приёмку и осмотр квартиры Приёмщику 1.0, родственникам и знакомым участника или требуют на каждого нотариальную доверенность. Это незаконно. Застройщик имеет право требовать нотариальную доверенность лишь в том случае, когда участник не присутствует на приёмке лично и предоставляет свои права на осмотр и приёмку своему доверителю, согласно ГК РФ ст.182, ст.185. Так же ни один закон не запрещает присутствовать приёмщику и третьим лицам при первичной приёмке квартиры, по факту в момент приёмки квартиры с участником может находиться неограниченное количество желающих помочь принять квартиру, в том числе и приёмщик. Роспотребнадзор строго наказывает застройщика за такие фокусы. Внутренние регламенты, приказы и распоряжения застройщика действуют исключительно для сотрудников застройщика и никак не распространяются на иных лиц.

- первичную приёмку квартиры (первичный осмотр квартиры) необходимо проводить строго до подписания участником АПП (акта приёма-передачи квартиры или передаточного акта) с застройщиком и необходимо приглашать на приёмку именно Приёмщика 1.0.
- согласовывать Приёмщика 1.0 с застройщиком не нужно, приёмщика можно выбрать любого, приёмщик не должен быть в реестре и с сертификатом, стоимость услуг приёмщика это примерно 2.500 – 9.000 рублей в зависимости от набора предоставляемых услуг по приёмке и оценке, стоимость специалиста в реестре 20.000 – 40.000 рублей.
- если квартира ипотечная и на момент первичной приёмки квартиры ипотека не погашена полностью, то ВСЕГДА и для ЛЮБОГО БАНКА необходима оценка стоимости квартиры Оценщиком квартир (в силу Федерального закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)” от 16.07.1998 № 102-ФЗ).
- желательно выбирать Приёмщика 1.0 и Оценщика в одном лице (гораздо дешевле делать приёмку и оценку квартиры одновременно на первичной приёмке). Оценщик и Специалист 2.0 в одном лице не бывает.
- Приёмщик 1.0 приезжает в квартиру для первичной приёмки с набором инструментов, Оценщику квартир необходим в квартире только фотоаппарат или смартфон, первичная приёмка квартиры приёмщиком занимает от 1 до 3 часов в зависимости от набора услуг по приёмке, время осмотра квартиры оценщиком квартир занимает не более 10 минут. Ограничивать время приёмки квартиры ни участнику, ни приёмщику застройщик не имеет права.
- по окончании первичной приёмки квартиры, Приёмщик 1.0 составляет и передаёт в квартире участнику дефектную ведомость с описанием дефектов и нарушений, а также указывает являются ли данные нарушения существенными или несущественными, а в квартире помечает обнаруженные дефекты стираемым маркером на конструктивных элементах квартиры. Участник, после первичной приёмки квартиры, в свою очередь отражает выявленные приёмщиком дефекты из дефектной ведомости в АПП, подписывает АПП в офисе продаж (где участник получал ключи от квартиры для первичной приёмки квартиры) для безвозмездного устранения застройщиком всех выявленных участником дефектов или участник не подписывает АПП, а составляет претензию застройщику для проведения строительной технической экспертизы для последующего суда.

В случае если в процессе первичной приёмки квартиры Приёмщиком 1.0 не выявлены нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, то участник подписывает АПП с застройщиком и получает ключи от квартиры (п.1в).

В случае если в процессе первичной приёмки квартиры Приёмщиком 1.0 выявлены НЕсущественные дефекты (нарушения), участник подписывает АПП с застройщиком и указывает в АПП перечень дефектов из дефектной ведомости, составленной приёмщиком. Застройщик обязан безвозмездно устранить выявленные дефекты в течение 60 календарных дней после подписания АПП (п.1в, п.1е, п.1н).

ВАЖНЫЕ КОММЕНТАРИИ

- существенные нарушения (дефекты, недостатки) - согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 “О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей” существенные дефекты это такие дефекты, которые делают квартиру непригодной для проживания. Под существенными недостатками следует понимать: неустранимые недостатки (то, что нельзя исправить в принципе); недостатки, которые не устранить без несоизмеримых денежных или временных затрат; изъяны, которые выявляются неоднократно или проявляются вновь после устранения. В зависимости от степени выраженности дефекты могут перейти из категории “существенные” в категорию “несущественные” и наоборот. Например, протечка потолка может быть значительной, если приводит к повышению влажности во всей квартире, и незначительной, если это разовое явление и застройщик проблему быстро устранил.
- обычно все выявленные Приёмщиком 1.0 в квартире дефекты в принципе устранимые (несущественные согласно закону) и застройщик их устраняет в разумный срок до 60 календарных дней после подписания АПП.
- по окончании устранения дефектов застройщик обязан пригласить участника для визирования исправлений дефектов и повторной приёмки квартиры. На повторную приёмку квартиры можно снова пригласить Приёмщика 1.0. Обычно приёмщики предоставляют значительные скидки на повторную приёмку квартиры после устранения застройщиком ранее выявленных дефектов.
- участник обязан впустить в квартиру в согласованные с застройщиком дни и время представителей застройщика для устранения выявленных приёмщиком дефектов, в противном случае дефекты не будут устранены застройщиком в 60 календарных дней, а в судебном порядке оспорить не устранённые застройщиком дефекты уже не получится (помним, что теперь застройщик имеет право присылать сообщения на электронную почту участнику).
- если на первичной приёмке квартиры Приёмщик 1.0 не выявил дефекты в квартире или дефекты несущественные, а участник не подписывает с застройщиком в течение 30 календарных дней после первичной приёмки квартиры АПП с указанием в АПП выявленных дефектов, то застройщик составляет и подписывает односторонний АПП, и его не обязательно отправлять участнику.
- если участник уклоняется от первичной приёмки квартиры (первичного осмотра квартиры) самостоятельно или с приглашённым Приёмщиком 1.0 и не подписывает с застройщиком АПП, то по истечении 30 календарных дней с момента уведомления застройщиком участника о необходимости первичного осмотра и приёмки квартиры, застройщик составляет и подписывает односторонний АПП, и его не обязательно отправлять участнику (помним, что теперь застройщик имеет право присылать сообщения на электронную почту участнику).

В случае если в процессе первичной приёмки квартиры Приёмщиком 1.0 выявлены НЕсущественные дефекты (нарушения), участник подписал АПП с застройщиком с указанием в АПП всех выявленных приёмщиком дефектов, застройщик не имел письменных возражений и разногласий по поводу выявленных дефектов, но застройщик отказывается устранить выявленные дефекты в отведённый 60-дневный календарный срок с момента подписания АПП, или не отказывается устранить, но не устраняет в отведённый 60-дневный календарный срок, то участник имеет право либо обратиться с иском в суд, либо обратиться к застройщику с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении участнику расходов на самостоятельное устранение дефектов (п.1в, п.1е, п.1ж, п.1з, п.1и).

ВАЖНЫЕ КОММЕНТАРИИ

- застройщик обязан удовлетворить требование участника о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении участнику расходов на самостоятельное устранение дефектов в течение 10 рабочих дней с момента их предъявления участником застройщику.
- в случае отказа застройщика в удовлетворении требований участника о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении участнику расходов на самостоятельное устранение дефектов во внесудебном порядке полностью или частично, либо в неудовлетворении полностью или частично требований в срок 10 рабочих дней – участник имеет право предъявить иск в суд.
- скорее всего в данном случае застройщик отправит участника в суд, поэтому придётся перед исковым заявлением приглашать в квартиру СТРОИТЕЛЬНОГО ЭКСПЕРТА для проведения досудебной строительной технической экспертизы и составления сметы расходов на устранение дефектов (кстати, суд в рамках судебного делопроизводства дополнительно может назначить СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА)

В случае если в процессе первичной приёмки квартиры Приёмщиком 1.0 выявлены НЕсущественные дефекты (нарушения), участник подписал АПП с застройщиком с указанием в АПП всех выявленных приёмщиком дефектов, однако застройщик имеет разногласия с участником по списку дефектов, то участник и застройщик согласовывают дату и время для проведения повторного осмотра квартиры, составления акта осмотра квартиры с привлечением Специалиста 2.0 для составления согласованного списка дефектов (п.1в, п.1л).

В случае если в процессе первичной приёмки квартиры Приёмщиком 1.0 выявлены Существенные дефекты (нарушения), участник не подписывает АПП с застройщиком, составляет письменную претензию застройщику, указав все выявленные приёмщиком существенные и несущественные нарушения, а также участник и застройщик согласовывают дату и время для проведения повторного осмотра квартиры, составления акта осмотра квартиры с привлечением Специалиста 2.0 (п.1в, п.1г, п.1д, п.1е, п.1ж, п.1з, п.1и, п.1к, п.1л, п.1м).

ВАЖНЫЕ КОММЕНТАРИИ

- участник самостоятельно выбирает Специалиста 2.0, однако обязан согласовать с застройщиком день и время повторного осмотра квартиры специалистом для составления акта осмотра.
- дата назначения осмотра квартиры Специалистом 2.0 согласовывается участником с застройщиком в течение 5 рабочих дней с момента подписания сторонами АПП (при незначительных выявленных приёмщиком дефектах и разногласиях с застройщиком по перечню дефектов) или в течение 5 рабочих дней с момента предъявления претензии участником застройщику без подписания АПП (при существенных выявленных приёмщиком дефектах).
- на осмотре квартиры должны присутствовать Специалист 2.0, участник и представитель застройщика.
- по документам Специалист 2.0 должен иметь сертификат, быть внесён в один из двух реестров (НОСТРОЙ/НОПРИЗ), указанных в постановлении, чтобы он признавался специалистом (не путать с Приёмщиком 1.0 – приёмщик не должен быть в реестре).
- стоимость услуг Специалиста 2.0 существенно выше стоимости услуг Приёмщика 1.0, но в случае если специалист подтвердит наличие существенных недостатков, согласно перечню приёмщика, то данные расходы могут быть компенсированы участнику застройщиком (наиболее вероятно только в судебном порядке).
- участник обязан впустить в квартиру в согласованные с застройщиком дни и время представителей застройщика для устранения выявленных недостатков, в противном случае дефекты не будут устранены застройщиком в 60 календарных дней, а в судебном порядке оспорить не устранённые застройщиком дефекты уже не получится (помним, что теперь застройщик имеет право присылать сообщения на электронную почту участнику).
- застройщик обязан безвозмездно устранить выявленные дефекты в течение 60 календарных дней со дня составления акта осмотра квартиры.
- в случае если застройщик отказывается устранить выявленные дефекты в отведённый 60-дневный календарный срок с момента составления акта осмотра квартиры Специалистом 2.0, или не отказывается устранить, но не устраняет в отведённый 60-дневный календарный срок, то участник имеет право либо обратиться с иском в суд, либо обратиться к застройщику с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении участнику расходов на самостоятельное устранение дефектов.
- застройщик обязан удовлетворить требование участника о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении участнику расходов на самостоятельное устранение дефектов в течение 10 рабочих дней с момента их предъявления участником застройщику.
- в случае отказа застройщика в удовлетворении требований участника о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении участнику расходов на самостоятельное устранение дефектов во внесудебном порядке полностью или частично, либо в неудовлетворении полностью или частично требований в срок 10 рабочих дней – участник имеет право предъявить иск в суд.



Помогаем экономить собственникам квартир в новостройках!

- Специалисты по приёмке с опытом работы в сфере строительства более 7 лет.
- Профессиональное оборудование
- Наличие допусков и сертификатов
- Консультация по замечаниям: на что стоит обратить внимание, какие дефекты требуют особого контроля.

Дополнительные услуги:

- Оценка квартиры для банка.
- Строительно-техническая экспертиза отделки для возмещения неустойки с застройщика

Получить подробную информацию по приёмке квартир, проведению строительно-технической экспертизы для суда, оценки для банка, а также соответствующую консультацию можно получить по следующим контактам:

https://flatins.ru/newflat
https://циик.рф/
+7 (499) 375-55-10
expert.ciic@gmail.com



Мы Вконтакте:	https://vk.com/mosexp
Написать в WhatsApp:	https://wa.me/79950955510

Почитать отзывы:

<https://profi.ru/profile/AyupovAD/>

<https://uslugi.yandex.ru/profile/ArturDinarovichAyupov-1468793>