



Как заявить наступление гарантийного случая? Куда следует подавать заявку?

Если в квартире, принятой по акту приема-передачи собственником обнаружены проблемы при эксплуатации, по независящим от жильцов причинам, следует обращаться в Управляющую компанию, которая зафиксирует заявку и направит специалистов для выяснения причин возникновения замечания.

Аварийная ситуация — это критические и значительные дефекты систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, строительно-монтажных работ, при наличии которых эксплуатация помещения невозможна. Причиной аварии могут служить многие факторы: действия соседей, нарушение условий эксплуатации, скрытый дефект. Такая ситуация требует оперативной работы УК, направленной на устранение аварии и минимизации ее последствий **в минимальные сроки**.

Скрытые дефекты — это дефекты строительно-монтажных работ, допущенные подрядчиком при монтаже, или скрытые дефекты изделий, которые не могли быть обнаружены при приемке помещения. Специалист УК проверит факт наличия недостатков и сделает **первичное заключение** о его отношении к гарантийному случаю. Если недостатки вызваны дефектами, допущенными в период проведения строительных работ, возникли по независящим от дольщика причинам и относятся к гарантийным случаям, Управляющая компания направит запрос Застройщику об устранении таких недочетов. Застройщик со своей стороны обязан устранить замечания по заявке в пределах гарантийного срока.

Напоминаем, что Застройщик Вам передал квартиру, качество которой соответствует всем требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Гарантийный срок для объектов долевого строительства устанавливается п.5 ст.7 ФЗ № 214-ФЗ.

Обратите внимание, что для соблюдения законных интересов Застройщика, **установление недостатков в построенном объекте долевого строительства должно осуществляться с обязательным участием Застройщика**.

Односторонний акт осмотра, составленный участником долевого строительства в отсутствие Застройщика, не может являться доказательством, свидетельствующим о наличии недостатков в объекте долевого строительства, поэтому с целью установления факта наличия/отсутствия недостатков и дефектов в объекте долевого строительства, которые подлежат устранению в рамках исполнения Застройщиком гарантийных обязательств Вам будет предложено предоставить доступ для проведения совместного с Застройщиком осмотра. **Заявитель обязан предоставить доступ в квартиру для освидетельствования дефекта**.

После осмотра Застройщик соберет комиссию с участием Управляющей компании и подрядных организаций. По результатам проведенной комиссии будет составлен Акт с указанием ответственной стороны, за чей счет будет возмещен ущерб.

Застройщик не несет ответственности за недостатки/дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта 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 (214ФЗ, ГК РФ).

В случае отправки обращения по гарантийному случаю **напрямую Застройщику** следует обратить внимание на обязательное приложение копий заявок, ранее поданных в УК, если были осмотры – копий актов осмотра и фото/видео подтверждения.