



## ПОКУПКА НОВОЙ КВАРТИРЫ – РУКОВОДСТВО ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

© Talonrakennusteollisuus, 2007

Публикация: Talonrakennusteollisuus ry

Издатель: Suomen Rakennusmedia Oy

Unioninkatu 14 (PL 381), 00130 Helsinki

[www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi)

Текст: Кирсти Палвиайнен

Перевод: Triticum Oy

### К читателю

Большинство квартир, сдаваемых в эксплуатацию в Финляндии, строится компаниями, входящими в Rakennusteollisuus RT ry (*Ассоциацию строительной индустрии Финляндии, некоммерческая организация*). Члены Ассоциации – это надежные строительные компании, считающие важными такие вопросы, как тщательность работы и удовлетворенность клиентов. Благодаря длительному пребыванию на рынке, эти компании понимают значение своего труда – будущего дома – для клиентов.

Как ассоциация, мы желаем также внести свой вклад в успешную куплю-продажу квартир. С этой целью мы подготовили настоящее руководство, содержащее основные сведения о покупке квартиры, заключении сделки и начальных этапах проживания в новой квартире. Эта информация предназначена для покупателей и всех тех, кто интересуется жилищным строительством. Первое издание руководства вышло в свет в 2003 году. Настоящее издание является вторым, переработанным изданием, учитывающим изменения финского *Закона о купле-продаже жилых помещений (Asuntokauppalaki)* 2006 года. Полезную информацию для потребителей вы сможете найти также на страницах нашего сайта по адресу: [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi)

Разработка руководства началась по инициативе Юго-западного домостроительного филиала Ассоциации. Оба издания были подготовлены юристом Ассоциации, госпожой Кирси Палвиайнен.

Руководство или отдельные его части комментировали следующие лица: Юкка Кааккола (Ведомство по делам потребителей), Симо Коскинен (Rakennus-Koskinen Oy), Пекка Висури и Юха Анттила (Visura Oy), Марья Сало и Антти Лааксонен (YIT –Yhtymä-Oyj), Марья Ванхала (NCC Rakennus Oy), Аули Турунен (Rakennusliike Henry Kataja Oy), Микко Вуорела (Oy Alfred A. Palmberg Ab), Сайни Ноусиайнен (Rakennusosakeyhtiö Hartela), Маркус Хейно (Skanska Kodit Oy) и Юхани Аспара (Skanska Oy), Йоханна Мется-Токила (SRV Yhtiöt Oyj), а также Рейо С. Лехтинен и Энсио Хаккарайнен (Rakennusteollisuus RT ry).

Надеемся, что руководство пригодится тем, кому нужна информация о покупке новой квартиры. Дополнительную информацию о защите прав потребителей, законодательстве и соответствующих процедурах можно получить, например, на сайте Ведомства по делам потребителей по адресу: [www.kuluttajavirasto.fi](http://www.kuluttajavirasto.fi), а также у муниципальных консультантов по правам потребителя.

Тармо Пипатти  
Исполнительный директор  
RAKENNUSTEOLLISUUS RT ry

## СОДЕРЖАНИЕ

### К ЧИТАТЕЛЮ

1. ВВЕДЕНИЕ В КУПЛЮ-ПРОДАЖУ НОВОЙ КВАРТИРЫ 5  
RS-объект (строительный объект, защищенный гарантийными документами)
2. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ МАРКЕТИНГ 6
3. ЧТО НЕОБХОДИМО ВЫЯСНИТЬ ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛКИ 6  
Свидетельства гарантийного обеспечения  
Сведения о жилищном акционерном обществе (ЖАО)  
Технические сведения  
Экономические сведения  
Сведения о продавце и рекомендации
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ 9  
Стороны договора  
Предмет договора купли-продажи  
Продажная цена  
Уплата налога на передачу права собственности  
Срок готовности квартиры и ее прием-передача  
Переход права владения акциями и передача акционерных сертификатов
5. СОГЛАСОВАНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ И МОДИФИКАЦИОННЫХ РАБОТ 12
6. ПРЕДСТАВИТЕЛИ ПОКУПАТЕЛЯ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА 13  
Строительный инспектор  
Ревизор
7. ПРОВЕРКИ КВАРТИРЫ 14  
Осмотр квартиры  
Годичная проверка
8. СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ПО ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА 16
9. ГАРАНТИИ 17  
Гарантийное обеспечение на этапе строительства  
Гарантийное обеспечение после этапа строительства  
Удержание гарантийного обеспечения  
Высвобождение гарантийного обеспечения на этапе строительства и после этапа строительства без получения согласия  
Гарантийное обеспечение на случай недееспособности акционера-учредителя  
Особые случаи: если нужны гарантийные обеспечения

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ОШИБКИ И ДЕФЕКТЫ В НОВОЙ КВАРТИРЕ 20

Общие правила в отношении дефектов

Ошибка информирования

Экономическая ошибка

Юридическая ошибка

Предъявление рекламации до годичной проверки квартиры

Предъявление рекламации во время годичной проверки квартиры

Предъявление рекламации после годичной проверки квартиры

11. ПОСЛЕДСТВИЯ ОШИБОК И ДЕФЕКТОВ 25

Исправление ошибок и дефектов

Прочие последствия ошибок и дефектов

12. ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ КВАРТИРЫ И ЖАО 27

ЭТАПЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ 27

## 1. ВВЕДЕНИЕ В КУПЛЮ-ПРОДАЖУ НОВОЙ КВАРТИРЫ

Купля-продажа жилищных акций регулируется Законом о купле-продаже жилых помещений. Этот закон защищает права потребителей, а это означает, что при купле-продаже потребитель обладает как минимум теми гарантированными законом правами, в отношении которых законы не позволяют договориться по-иному. Закон определяет правила заключения договора купли-продажи, защиту покупателя акций на время строительства и некоторые другие вопросы.

С точки зрения покупателя, купля-продажа новых квартир подразделяется на два типа. Выставляются для продажи так называемые *RS-объекты (объекты, защищенные гарантийными документами)*, которые продают уже на этапе строительства и в отношении которых предоставляются гарантии, требуемые Законом о купле-продаже жилых помещений. Кроме этого, выставляются объекты, которые продаются и резервируются с обязательством покупки только после того, как органы строительной инспекции разрешают эксплуатацию всех относящихся к ЖАО зданий. В отношении этих объектов обязательная система гарантий, существующая при купле-продаже RS-объектов, отсутствует, однако продавец обязан предоставлять для них гарантийное обеспечение на случай недееспособности. В данном руководстве рассматривается в основном купля-продажа RS-объектов.

### RS-объект

Большая часть новых квартир продается уже на этапе строительства. Как правило, это позволяет покупателю заблаговременно спланировать внутреннюю отделку и, насколько это позволяет график строительных работ и возможности подрядчика, заказать дополнительные и модификационные работы, что позволяет вселиться в такую квартиру, которая по своей цветовой палитре и используемым отделочным материалам отвечает пожеланиям покупателя.

Права покупателей, приобретающих квартиры на этапе строительства, должны защищаться в соответствии со статьей 2 Закона о купле-продаже жилых помещений. Основными требованиями защиты прав покупателей являются следующие:

- Договор купли-продажи квартиры на этапе строительства должен составляться в письменном виде.
- Продавец обязан предоставить гарантийные документы, предусмотренные Законом о купле-продаже жилых помещений, для хранения в банк или в губернское правление. Гарантийные документы образуют основу для осуществления строительного проекта. К ним относятся, в частности, свидетельства гарантийного обеспечения, бюджет, сведения о недвижимости, разрешение на ведение строительства и утвержденные чертежи, описание технологии строительства и описание специальных работ, а также договор строительного подряда.
- Продавец обязан предоставлять в пользу ЖАО и покупателей акционерных сертификатов гарантийное обеспечение, предусмотренное Законом о купле-продаже жилых помещений.

- Покупатель вправе назначать, в качестве собственных представителей, строительного инспектора и ревизора.

При маркетинге жилищного акционерного общества, защищенного законодательными гарантиями, используется определение RS-объект.

## 2. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ МАРКЕТИНГ

Предварительный маркетинг осуществляется еще до включения строительного объекта в RS-систему. Цель предварительного маркетинга – выяснить, будет ли планируемый объект пользоваться спросом и существуют ли иные предпосылки для начала строительного проекта. В газетах, в Интернете и по другим каналам публикуется информация о проекте, на основании которой заинтересованные потенциальные покупатели делают не обязывающее резервирование.

После предварительного маркетинга объект может быть включен в RS-систему, после чего покупатель решает, заключает ли он договор купли-продажи. При резервировании квартиры покупатель выплачивает залог, который не должен превышать 4 % от суммы сделки. Эта сумма возвращается покупателю, если он отменяет резервирование квартиры.

## 3. ЧТО НЕОБХОДИМО ВЫЯСНИТЬ ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛКИ

Информация о новом RS-объекте содержится в гарантийных документах и рекламной брошюре. К гарантийным документам относятся, в частности, устав ЖАО, свидетельства гарантийного обеспечения, бюджет, документы, рассказывающие о недвижимости, разрешение на ведение строительства и утвержденные чертежи, описание технологии строительства и описание специальных работ, а также договор строительного подряда.

### Свидетельства гарантийного обеспечения

Акционер-основатель ЖАО, то есть продавец, обязан предоставить в пользу ЖАО и покупателей гарантийные обеспечения, предусмотренные Законом о купле-продаже жилых помещений. С началом продаж продавец представляет гарантийное обеспечение на случай недееспособности и гарантийное обеспечение на время строительства. Свидетельства гарантийного обеспечения являются частью гарантийных документов.

### Информация о недвижимости

В гарантийных документах должен быть отчет, в котором указывается, владеет ли ЖАО земельным участком, на котором возводятся здания, или арендует его. В числе прилагаемых к гарантийным документам отчетов должно быть *свидетельство о судебной регистрации права собственности на недвижимость*, а также *документ на приобретение недвижимости* (например, договор купли-продажи участка) или договор

аренды земельного участка или иное подтверждение права владения или распоряжения земельным участком.

### **Технические сведения**

Информация о техническом выполнении жилого объекта содержится, в частности, в документах, касающихся разрешения на строительство и описания технологии строительства, которые входят в пакет гарантийных документов. Сюда относятся разрешение на строительство и основные чертежи, включающие *план застройки* (с указанием компоновки зданий на участке), а также чертежи здания на нулевой отметке, чертежи с разрезами и чертежи фасадов. Описание технологии строительства является схематичным и обычно представляет собой описание строительного метода на 1-2 страницах. Здесь вкратце сообщается о технических решениях в отношении фундамента, конструкции здания, отопления и вентиляции, а также указываются основные материалы фасада и поверхностные материалы внутренних помещений.

Покупатель должен быть уверен в том, что проект осуществляется в соответствии с полученной им информацией, тщательно и с соблюдением добросовестной практики строительства. Тем не менее, возможны незначительные изменения. Продавец вправе поменять технические решения, указанные в описании технологии строительства, на аналогичные. Кроме того, план благоустройства территории, указанный на плане застройки, часто является предварительным, что выражается на плане, например, пунктирными линиями. Некоторые изменения являются вынужденными, когда становится ясно, например, какими будут окончательные наклоны на участке и как можно превратить двор в сбалансированное и уютное единое целое.

### **Экономические сведения**

Для каждого ЖАО необходимо подготовить бюджет. В бюджете отражаются, в числе прочего, материальные расходы, финансирование с указанием собственного и привлеченного капитала, взятые кредиты, закладные под недвижимость ЖАО, страхование на время строительства и проект бюджета на финансовый год после окончания строительства.

С точки зрения покупателя, наиболее конкретной информацией является оценка квартплаты (платы за работы по управлению имуществом, содержанию и обслуживанию жилищного фонда) в течение финансового года после окончания строительства, а также сведения о невыплаченной части ссуд, взятых для осуществления строительного проекта. При составлении бюджета квартирная плата оценивается на основании имеющихся в наличии данных. Выбранные покупателями дополнительные услуги, неожиданные изменения общих расходов или влияющие на величину квартплаты специальные решения, возникающие впоследствии при управлении ЖАО, могут повысить квартплату, что невозможно предвидеть при составлении бюджета.

Как правило, возражения против бюджета, выдвигаемые в отношении ЖАО, не дают эффекта. После заключения даже одного договора купли-продажи акций ЖАО, общая

величина долга, указанная в бюджете ЖАО, может быть повышена или новые обязательства могут быть взяты только в следующих случаях:

1. Все акционеры дают письменное одобрение изменений.
2. Причина повышения расходов объясняется одним из следующих факторов, причем в договоре купли-продажи предусмотрено, что наличие этих факторов влияет на бюджет:
  - такое повышение строительных расходов, ставшее следствием изменения закона, решения официальных лиц или непредусмотренного и непреодолимого препятствия при осуществлении строительных работ, на основании которого ЖАО, в соответствии с договорами о строительных или ремонтно-строительных работах, вынуждено заплатить более высокую цену;
  - такое предусмотренное законом изменение денежной стоимости, вследствие которого ЖАО, в соответствии с договором строительных или ремонтно-строительных работ, вынуждено заплатить более высокую цену; или
  - такое увеличение прочих обязательств ЖАО, возникающее по причине изменения законодательства или вследствие решений официальных лиц, которые было невозможно учесть при составлении бюджета.
3. Покупатели выбирают, в качестве собственных представителей, строительного инспектора и/или ревизора (аудитора), чьи гонорары и прочие расходы, проистекающие из их услуг, можно добавлять к расходам ЖАО, даже если они не предусмотрены бюджетом или не указаны в нем.

### **Сведения о продавце и рекомендации (референции)**

Кроме информации об объекте, покупателю стоит выяснить, с кем он заключает самый крупный договор купли-продажи в своей жизни. Основные сведения о компании можно получить, например, в Интернете, из базы данных по коммерческим предприятиям по адресу [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi). Здесь можно проверить, внесена ли компания в реестр уплаты авансового налога и реестр НДС, а также с какого времени она зарегистрирована. Рекомендации строительной компании или подрядчика и наличие многолетнего опыта обычно означают стремление продолжать деятельность в своей области. Например, фирмы-члены Rakennusteollisuus RT ry (Ассоциации строительной индустрии Финляндии) представляют собой компании, давно существующие в данной области. Контактные данные фирм-членов ассоциации находятся на домашних страницах ассоциации по адресу [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi).

Если компания принята в реестр ассоциации *Rakentamisen Laatu* («качество строительства») RALA, то ее сведения, реализованные ей объекты (референции) и выполнение общественных обязательств приводятся на домашних страницах объединения по адресу [www.rala.fi](http://www.rala.fi).

## **4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ**



Договор купли-продажи, заключаемый на стадии ведения строительства, составляется в письменном виде. При заключении договора обычно используется бланк договора купли-продажи, выпущенный «Суомен Ракеннусмедиа АО» (Suomen Rakennusmedia Oy). Бланк включает все необходимые пункты, соответствует Закону о купле-продаже жилых помещений и утвержден поверенным по делам потребителей («омбудсманом»). Далее приводятся некоторые условия договора купли-продажи.

## Стороны договора

В пункт 1 Договора купли-продажи заносятся стороны договора, то есть продавец/продавцы и покупатель/покупатели.

Если в договоре участвуют несколько покупателей при неравном пропорциональном владении, следует заранее продумать желаемые доли владения и занести их в договор купли-продажи. Впоследствии договор купли-продажи невозможно изменить без дополнительных налоговых последствий.

При заключении договора купли-продажи новой квартиры, между составлением договора и вселением может пройти год или более длительный срок. Если покупатель переезжает на новое место в течение строительства, следует сообщить новый адрес и контактные данные продавцу, для того чтобы счета для уплаты взносов, предложения по дополнительным или модификационным работам и прочие возможные почтовые отправления приходили на нужный адрес.

## Предмет договора

При договоре купли-продажи жилищных акций, объектом купли-продажи являются акционерные сертификаты. Юридически, ЖАО принадлежат все входящие в него здания. Владельцы акций являются акционерами ЖАО, для которых владение акциями означает наличие как прав, так и обязанностей. Важнейшим правом является право владения квартирой, вытекающее из владения соответствующими акциями. Важнейшей обязанностью является выплата квартирной платы, за счет которой покрываются расходы ЖАО. Двусторонние отношения ЖАО и акционера регулируются Законом о жилищных акционерных обществах (*Asunto-osakeyhtiölaki*).

В качестве сведений об объекте в договоре купли-продажи указывается название, регистрационный номер и адрес того ЖАО, у которого покупатель приобретает жилищные акционерные сертификаты. Кроме того, указываются, в числе прочего, номера приобретаемых акций, тип квартиры, площадь квартиры и этаж, если речь идет о многоэтажном здании. Если здание построено на склоне, приобретаемая квартира может находиться с одной стороны здания на уровне земли, а с другой стороны здания – на втором этаже.

## Продажная цена

Когда речь идет о цене, важнейшими являются два понятия: *продажная цена* и *фактическая цена* (или как в Финляндии часто говорят: «бездолговая цена» - *velaton*

*hinta*). Продажная цена – это та сумма, которую покупатель платит продавцу. Фактическая цена, в свою очередь, означает продажную цену + долю взятых ЖАО ссуд, которая приходится на продаваемые акции.

Вместе с продажной ценой указывается номер депозитного счета и название банка. Зачастую покупатель, до заключения договора купли-продажи, уже внес залог или заплатил первый взнос. Эта сумма указывается в договоре купли-продажи и входит в продажную цену.

Согласно Закону о купле-продаже жилых помещений, сроки выплаты взносов в счет продажной цены определяются в зависимости от продвижения строительного проекта. Указанные в договоре купли-продажи два последних взноса могут представляться к оплате только после того, как у покупателя была возможность выполнить осмотр жилплощади. Способ исчисления последних взносов определяется Законом о купле-продаже жилых помещений. Эти взносы составляют в общей сложности 10 % от продажной цены. Если доля долга ЖАО, которая приходится на акции, составляет более 30 % фактической цены, то последние взносы исчисляются из суммы, которая равна 70 % фактической цены. Способ исчисления не влияет на величину продажной цены и имеет отношение только к тому, какая часть продажной цены представляется к оплате по окончании строительства. Чем крупнее долг ЖАО, тем больше доля продажной цены, выплачиваемая покупателем продавцу в виде последних взносов. Сведения о взносах указываются в договоре купли-продажи.

### **Уплата налога на передачу права собственности**

Налог на передачу права собственности, которая является предметом договора купли-продажи, выплачивает покупатель.

Покупатель должен предоставить в правление ЖАО справку об уплаченном налоге. Акционер не вносится в список владельцев акциями, пока он не представит справку об уплаченном налоге.

Покупатель, приобретающий свое первое жилье и подпадающий под Закон о налоге на передачу права собственности, освобождается от уплаты налога на передачу права собственности. Однако, он также обязан заполнить соответствующую налоговую декларацию.

### **При оплате налога на передачу права собственности:**

- Заплатите налог на счет налогового ведомства через банковский перевод и заполните декларацию об уплате налога на передачу права собственности. Бланки имеются в банках и на страницах Налогового ведомства по адресу: [www.vero.fi](http://www.vero.fi).
- Посетите местное налоговое бюро, взяв с собой квитанцию об уплате налога на передачу права собственности, декларацию об уплате налога на передачу права собственности и копию договора купли-продажи.
- Представьте в ЖАО справку об уплаченном налоге на передачу права собственности.

- Если договор купли-продажи включает особые пункты, попросите инструкцию в налоговом бюро или у продавца квартиры.

### **Срок готовности квартиры и ее прием-передача**

В договоре купли-продажи, заключенном на стадии строительства, срок готовности квартиры указывается либо в виде предполагаемой даты, либо в виде временного отрезка – не ранее и не позднее указываемых дат. Если для указания срока готовности квартиры используется первый вариант, то есть предполагаемая дата, прием-передача квартиры должна состояться не позднее, чем в течение 30 суток после предполагаемой даты. Если в договоре купли-продажи для указания срока готовности квартиры используется второй вариант, то есть указаны самый ранний и самый поздний сроки, прием-передача квартиры должна состояться не ранее и не позднее указанного в договоре срока. В обоих случаях продавец обязан сообщить срок готовности не позднее, чем за месяц до даты готовности квартиры. Третий вариант указания срока готовности выбирается в том случае, если в момент продажи квартира готова, но права владения ЖАО не переданы.

Квартира передается покупателю после получения разрешения на ее эксплуатацию от строительной инспекции и после ее проверки покупателем. Если взносы в счет продажной цены или оговоренные совместно с продавцом и выполненные, представленные к оплате дополнительные или модификационные работы остаются не оплаченными, продавец может не передавать покупателю ключи, если только на этот счет нет специального договора.

### **Передача прав владения и передача акционерных сертификатов**

Согласно Закону о купле-продаже жилых помещений, покупатель получает права владения акциями после уплаты продажной цены в полном объеме. Акционерные сертификаты передаются после того, как покупатель заплатил продажную цену, оплатил оговоренные совместно с продавцом и выполненные, представленные к оплате дополнительные или модификационные работы, а также выполнил другие обязательства, приравниваемые к уплате продажной цены и отвечающие условиям договора купли-продажи.

## **5. СОГЛАСОВАНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ И МОДИФИКАЦИОННЫХ РАБОТ**

Часто, хотя и не всегда, в продажную цену входят некоторые варианты материалов и цветовых решений, из числа которых покупатель может выбрать, например, обои, кафель и дверцы кухонных шкафов.

От входящих в продажную цену опций нужно отделить возможные дополнительные и модификационные работы. Они заказываются и выполняются отдельно. Например, обычно остекление балконов и каминные должны, при желании, заказываться отдельно.

Если в проспекте говорится о «подготовке для камина» (takkaavaaus), то под этим строители и подрядчики имеют обычно в виду то, что для устройства камина в квартире есть место, способное выдержать вес камина. Под этим обычно имеется в виду не то, что камин, дымоход или труба готовы, а то, что их можно, при желании, заказать отдельно.

Дополнительные и модификационные работы следует обговаривать с продавцом еще до заключения договора или на как можно более раннем этапе. Так покупатель сможет узнать, какие изменения возможны и в какие сроки о них следует договариваться.

О дополнительных и модификационных работах можно договариваться уже при заключении договора купли-продажи и указывать их в договоре. На те работы, которые заказываются после заключения договора купли-продажи, обычно составляется отдельный договор, и работы оплачиваются согласно договору после их выполнения.

О проведении дополнительных и модификационных работ договариваются с продавцом или его уполномоченным подрядчиком. Как договоры, так и относящиеся к ним предложения и ответы всегда следует составлять в письменном виде. Обычно в составляемых покупателю предложениях по дополнительным и модификационным работам указывается твердая цена. В соответствии со статьей 8, § 25 Закона о защите прав потребителей, предприниматель, предлагающий услугу по твердой цене, не обязан раскрывать структуру цены своему клиенту. Потребителям цена должна сообщаться с учетом НДС.

Покупатель не имеет права, в отсутствие специального договора, в течение строительного этапа приглашать на строительную площадку своего подрядчика или заказывать материалы для собственной квартиры. После сдачи квартиры и передачи права собственности покупатель вправе производить в квартире изменения в рамках, установленных законом о ЖАО.

## **6. ПРЕДСТАВИТЕЛИ ПОКУПАТЕЛЯ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Строительный инспектор ("наблюдатель")**

Продавец несет ответственность за должное выполнение строительного проекта, для чего набирается необходимый персонал. Нередко покупатель также проявляет желание контролировать практическое выполнение строительства. При соответствующем желании покупателей, продавец может организовать посещения стройплощадки. Тем не менее, покупатели не вправе свободно посещать стройплощадку в удобное им время, поскольку для пребывания на площадке требуется специальное разрешение и, ввиду требований безопасности, на стройплощадке могут находиться только рабочие, поставщики материалов и прочие лица, имеющие отношение к выполнению строительного проекта.

Закон о купле-продаже жилых помещений позволяет покупателям выбирать, в качестве собственных представителей, строительного инспектора, обладающего правом

посещения стройплощадки и получения от ЖАО и акционера-учредителя необходимой информации, в том числе договора строительного подряда, чертежей и описания строительных работ, необходимых для контроля за выполнением работ. Покупатели вправе выбирать инспектора при двух оговорках: инспектор должен обладать соответствующей квалификацией и не должен зависеть от строительного подрядчика или акционера-учредителя.

Задача инспектора – контролировать график выполнения строительных работ, соответствие строительных методов и используемых материалов и возведение здания в соответствии с договором строительного подряда.

Инспектор может совещаться со строительным подрядчиком или его представителем и делать, по собственному усмотрению, замечания и предложения. Он информирует о своих наблюдениях покупателей – например, в письменном виде или созывая их на собрание. Покупатели акционерных сертификатов принимают решение, дают ли наблюдения или замечания инспектора повод для принятия мер. Инспектор не является контролером объекта, и он не обладает правом отдавать распоряжения в адрес продавца/подрядчика или покупателей. Его статус не дает ему также права принимать обязывающие к исполнению решения в адрес ЖАО или отдельных покупателей. Полномочия строительного инспектора сохраняются до окончания этапа строительства.

Наличие или отсутствие инспектора не влияет на ответственность продавца.

Вопрос о выборе инспектора решается на собрании покупателей акций. Временное правление ЖАО, существующее на этапе строительства, созывает собрание акционеров после продажи одной четвертой части квартир ЖАО. Приглашение рассылается заказным письмом или иным доказуемым способом. Акционерные сертификаты одной квартиры дают право одного голоса.

В соответствии с Законом о купле-продаже жилых помещений, в случае избрания строительного инспектора, его гонорар и прочие проистекающие из его деятельности расходы становятся расходами ЖАО, даже если они не учитывались при составлении бюджета. В качестве расходной статьи ЖАО, этот гонорар впоследствии оплачивается акционерами. Как часть квартирной платы, этот расход распределяется на всех акционеров, даже если не все акционеры принимали участие в выборе инспектора.

## **Ревизор**

На собрании покупатели вправе избрать в качестве своего представителя также ревизора. Ревизор обладает теми же полномочиями, что и действительный ревизор ЖАО. Право ревизии распространяется на счета ЖАО и деятельность его правления, а также, согласно статье 2, §12 Закона о купле-продаже жилых помещений, на счет для выплаты продажной цены. Полномочия ревизора сохраняются до окончания того финансового года, в течение которого завершается строительный этап.

Гонорар ревизора можно прибавлять к расходам ЖАО таким же образом, что и гонорар строительного инспектора.

## **7. ПРОВЕРКИ КВАРТИРЫ**

### **Осмотр жилплощади**

До выплаты предусмотренных Договором купли-продажи двух последних взносов в счет продажной цены, покупателю должна быть предоставлена возможность познакомиться с новым домом. Такое ознакомление называют «осмотром жилплощади». Продавец сообщает об организации осмотра. Для осмотра покупатель обычно получает бланк, куда он заносит возможные недостатки и дефекты, если таковые заметны.

При обнаружении дефектов, они устраняются до вселения в квартиру. В соответствии с Законом о купле-продаже жилых помещений, если дефекты являются незначительными и не осложняют проживание в квартире, продавец вправе перенести их устранение и объединить его с годичной проверкой. Таким образом, об устранении дефектов можно договариваться в конкретных случаях отдельно.

Одна из целей осмотра жилплощади – составление документального отчета о состоянии квартиры в отношении доступных для осмотра поверхностей на момент передачи жилплощади покупателю. Обычно об обнаруженных дефектах можно сообщать также во время годичной проверки, однако в таком случае составленный при осмотре жилплощади документ сверяется с протоколом годичной проверки. На этом основании можно оценить, появился ли какой-нибудь легко обнаруживаемый дефект поверхности (царапина на паркете, волосяная трещина на раковине) при эксплуатации квартиры в течение года, в случае чего за дефект несет ответственность покупатель.

### **Годичная проверка**

В связи с годичной проверкой сообщения о замеченных дефектах собираются от всех покупателей квартир. Годичная проверка устраивается по истечении 12-15 месяцев после ввода здания в эксплуатацию, то есть примерно через год после начала проживания. Если в ЖАО входит несколько зданий, проверка должна пройти в каждом из них в пределах указанного срока.

Обычно проверка устраивается таким образом, что продавец направляет покупателю и ЖАО бланки для сообщения о дефектах. Эти бланки возвращаются продавцу. После этого продавец осматривает дефекты, высказывает свое мнение и устраняет их.

По закону, протокол проверки составляет продавец. К форме протокола не предъявляются особые требования, так что протоколом может считаться также заполненный покупателем бланк с сообщениями о дефектах. Главное – это то, чтобы в протоколе были указаны владельцы квартиры (причастные к делу) и выявленные дефекты. После проверки протокол передается для комментариев покупателю. Время

подачи комментариев – три недели после предоставления протокола к сведению. В течение этого срока протокол может дополняться.

Право предъявления претензии между покупателями и ЖАО в случае обнаружения дефектов подразделяется согласно ответственности за содержание и техническое обслуживание. Обычно это означает то, что покупатель сообщает о дефектах, обнаруженных на внутренних поверхностях его квартиры, а также о дефектах приусадебного участка и прочих помещений, которые, согласно уставу ЖАО, относятся к области ответственности (компетенции) акционера. ЖАО сообщает о дефектах, обнаруженных в других частях здания, а также той части участка, которая принадлежит ЖАО.

Покупатель вправе записать или зарегистрировать в протоколе все, что, по его мнению, относится к дефектам. Обычно в том же протоколе продавец фиксирует собственное отношение по данному вопросу, то есть высказывает свое мнение, признает ли он указанное обстоятельство в качестве дефекта, за который несет ответственность продавец. Если стороны не сходятся во мнениях по какому-либо вопросу, он толкуется согласно положениям об ошибках и дефектах Закона о купле-продаже жилых помещений.

Все замеченные дефекты должны сообщаться во время годичной проверки. После годичной проверки продавец более не признает в качестве дефекта такое обстоятельство, которое можно было выявить. После проверки дефекты устраняются.

## **8. СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ПО ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

На время строительства управлением ЖАО занимается временное правление, которое обычно состоит, например, из должностных лиц строительной компании или должностных лиц подрядчика. Когда здания готовы и покупатели вселились в свои квартиры, устраивается собрание акционеров.

Обычно такое собрание называется собранием по передаче управления, поскольку его практическое значение заключается в том, что ЖАО переходит от управления строительной компанией к собственному управлению и обслуживанию акционерами. Следует заметить, что собрание по передаче управления не имеет отношения, например, к признанию дефектов.

В правление ЖАО может избираться представитель строительной компании, если он на это согласен. Практически, представитель строительной компании может продолжать оставаться в правлении ЖАО, если строительная компания не продала все акции на момент передачи управления.

Обычно собрание проводится спустя примерно три месяца после ввода зданий в эксплуатацию. За это время подготавливается повестка дня, собираются

передаваемые ЖАО документы и уточняются прочие имеющие отношение к строительству вопросы до начала управления силами акционеров. Тем не менее, на организацию собрания может иногда уходить более длительный срок, поскольку выяснение отдельных обстоятельств в тех или иных случаях может требовать дополнительного времени.

На собрании по передаче управления рассматриваются, в числе прочего, следующие вопросы:

- Обнародуется промежуточный баланс и отчет о выполнении бюджета, а также заявления ревизоров по данному вопросу.
- Сообщаются сведения о техническом выполнении строительных работ:
- Обычно констатируется завершение строительства в соответствии с планами и рассматриваются важнейшие аспекты строительства.
- Предоставляется слово строительному инспектору, если таковой избран.
- Кроме того можно, например, рассмотреть вопросы технического обслуживания ЖАО и ответить на вопросы покупателей.
- Выбирается правление ЖАО и ревизоры на оставшийся срок до завершения финансового года.
- Во многих ЖАО на собрании акционеров также высвобождается гарантийное обеспечение на время строительства и вместо него назначается гарантийное обеспечение после этапа строительства. Однако, высвобождение гарантийного обеспечения не относится к обязательной повестке дня собрания по передаче управления.



## **9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

Для RS-объектов существуют гарантийные обеспечения в целях защиты интересов ЖАО и акционеров. Данная система устроена таким образом, что, в соответствии с Законом о купле-продаже жилых помещений, одно из трех гарантийных обеспечений всегда остается в силе – начиная с первого договора купли-продажи и вплоть до истечения 10-летнего срока со дня получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию.

### **Гарантийное обеспечение на этапе строительства**

В соответствии с Законом о купле-продаже жилых помещений, гарантийное обеспечение на этапе строительства может существовать в форме депозитного вклада, банковского поручительства или иного обеспечения, соответствующего назначению. На практике самым распространенным видом гарантийного обеспечения является банковское поручительство, которое предоставляет банк, действующий в качестве RS-банка.

В начале продаж размер гарантийного обеспечения должен составлять примерно 5 % от величины строительных расходов, а в процессе продаж – минимум 10 % от совокупной продажной цены проданных акционерных сертификатов. Если взятая ЖАО ссуда составляет более 30 % от фактической цены, при исчислении гарантийного обеспечения в качестве продажной цены берется сумма, составляющая 70 % от фактической цены.

Гарантийное обеспечение должно высвободиться после выполнения обязательств, вытекающих из договора купли-продажи и договора строительного подряда. Продавец передает согласие на высвобождение гарантийного обеспечения для подписания покупателям и ЖАО после проведения государственным строительным инспектором (строительным надзором) эксплуатационной проверки и получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию. Акционеры дают письменное согласие в части своей квартиры. В качестве согласия со стороны ЖАО, предоставляется выписка из протокола заседания правления ЖАО с зафиксированным в нем решением о высвобождении обеспечения. Документы о согласии можно вернуть продавцу на собрании ЖАО, или собрании по передаче управления, устраиваемом по окончании строительства, или же иным способом, избранным продавцом. Продавец передает документы о согласии хранителю гарантийного обеспечения, то есть обычно банку, который, получив эти документы, высвобождает гарантийные обеспечения по истечении минимум трех месяцев с получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию.

### **Гарантийное обеспечение после этапа строительства**

В связи с высвобождением гарантийного обеспечения на этапе строительства, вместо него предоставляется гарантийное обеспечение после этапа строительства, размер которого составляет 2 % от продажной цены реализованных квартир. Если размер долга по ссуде ЖАО превышает 30 % от фактической цены, то при исчислении гарантийного обеспечения в качестве продажной цены берется сумма, составляющая

70 % от фактической цены. Необходимость предоставления гарантийного обеспечения отпадает по истечении 15 месяцев после утверждения ввода здания в эксплуатацию. В качестве обеспечения обычно используется банковское поручительство.

Гарантийное обеспечение следует высвобождать после исполнения обязательств, вытекающих из договора купли-продажи квартиры и договора строительного подряда. Покупатели подписывают договор в отношении своей квартиры. С разрешения ЖАО, предоставляется извлечение из протокола заседания правления ЖАО, где зафиксировано решение о высвобождении обязательства. Согласие подписывается после проведения годичной проверки и устранения заявленных при этом дефектов, подпадающих под Закон о купле-продаже жилых помещений.

Документ о согласии передается продавцу. Продавец передает его хранителю гарантийного обеспечения, то есть обычно банку, который, получив этот документ, высвобождает гарантийное обеспечение по истечении 15 месяцев после утверждения ввода здания в эксплуатацию, или практически сразу после устранения возможных дефектов, замеченных при проведении годичной проверки.

Высвобождение гарантийных обеспечений на этапе строительства или после этапа строительства не влияет на ответственность продавца в отношении дефектов.

### **Удержание гарантийного обеспечения**

Согласно Закону о купле-продаже жилых помещений, гарантийное обеспечение не может удерживаться без веской причины. Если покупатели или ЖАО не высвобождают гарантийное обеспечение, следует незамедлительно, в письменном виде сообщить продавцу об отказе и его причинах. Так продавец сможет выразить собственное мнение, и можно решить вопросы, возможно оставшиеся неясными.

### **Высвобождение гарантийного обеспечения на этапе строительства и после этапа строительства без получения согласия**

При наличии правления ЖАО, избранного в соответствии со статьей 2, § 23 Закона о купле-продаже жилых помещений, гарантийные обеспечения высвобождаются без согласия покупателей и ЖАО не позднее, чем по истечении 12 месяцев со времени проведения годичной проверки всех зданий ЖАО.

Тем не менее, гарантийные обеспечения не высвобождаются, если ЖАО или покупатель акционерных сертификатов возражает против высвобождения обеспечения и подает соответствующее заявление для рассмотрения в комиссию по рассмотрению жалоб потребителей или в суд. Возражающий против высвобождения обеспечения покупатель или ЖАО должны уведомить о своем возмущении обеспечителя или депозитный банк, который принял в качестве гарантийного обеспечения банковский депозит, а также представить им свидетельство, выданное комиссией по рассмотрению жалоб потребителей или судом, для рассмотрения данного вопроса до истечения упомянутого выше 12-месячного срока. В противном случае гарантийное обеспечение высвобождается.

## **Гарантийное обеспечение на случай недееспособности акционера-учредителя**

Гарантийное обеспечение на случай недееспособности акционера-учредителя берется еще до начала продаж квартир. Свидетельство о гарантийном обеспечении относится к гарантийным документам. Данное гарантийное обеспечение не подлежит отдельному высвобождению и остается в силе в течение 10 лет со дня получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию. Если ЖАО принадлежат несколько зданий с различным сроком готовности, действительность обеспечения высчитывается всегда от даты разрешения на ввод в эксплуатацию каждого индивидуального здания.

На практике, гарантийное обеспечение на случай недееспособности предоставляется страховой компанией. С некоторыми ограничениями и после вычитания франшизы, это обеспечение может использоваться для компенсации дефектов, выявленных после годичной проверки в случае неплатежеспособности продавца и в отсутствие других видов гарантийного обеспечения. Максимальная величина компенсации составляет 25 % от строительных расходов.

## **Особые случаи: если реализуется потребность в гарантийном обеспечении**

Гарантийные обеспечения могут потребоваться, если строительство приостановлено или если обнаружен такой дефект, который подпадает под Закон о купле-продаже жилых помещений и который продавец не устраняет или не компенсирует, даже если это относится к его обязанностям.

Гарантийные обеспечения на этапе строительства и после этапа строительства предоставляются, как правило, в форме банковской гарантии. Обычно банк не высвобождает автоматически обеспечение или его часть для использования акционерами или ЖАО, если право на использование обеспечения является сомнительным. На практике, покупатели и ЖАО должны представить банку обоснование права использования гарантийного обеспечения. При этом третья сторона – например, суд – высказывает мнение относительно того, подпадает ли дефект под определение, существующее в Законе о купле-продаже жилых помещений. Комиссия по рассмотрению жалоб потребителей также вправе давать рекомендации относительно разногласий, касающихся гарантийного обеспечения.

Гарантийное обеспечение на случай недееспособности обычно представляет собой страховой полис. Если оно необходимо, следует обратиться к предоставившей его страховой компании.

Следует заметить, что гарантийные обеспечения гарантируют такое строительство, которое выполнялось в соответствии с планами и договорами. Поэтому их нельзя использовать, например, для финансирования дополнительных и модификационных работ или для повышения уровня ЖАО или квартир выше договорного.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ОШИБКИ И ДЕФЕКТЫ В НОВОЙ КВАРТИРЕ

Наличие в квартире дефектов определяется в соответствии с правилами в отношении дефектов, прописанными в Законе о купле-продаже жилых помещений. Квартира должна соответствовать договору, предоставленной информации, прописанным в нормативах требованиям, а также должному уровню гигиеничности и безопасности. Квартира должна быть построена с использованием адекватных материалов, профессионально и тщательно, с соблюдением добросовестной практики строительства.

Ниже рассказывается о правилах в отношении ошибок и дефектов, прописанных в Законе о купле-продаже жилых помещений.

### Общие правила в отношении дефектов

Согласно правилам в отношении ошибок и дефектов, квартира должна, в числе прочего, отвечать договору, быть построена в соответствии со строительными предписаниями и выполнена с применением добросовестной практики строительства. При толковании понятия «добросовестная практика строительства» можно использовать, помимо строительных предписаний, критерии RYL (общие требования к качеству строительных работ), в которых предлагаются рекомендации в отношении требований к качеству и проверки качества.

### Ошибка информирования

Продавец обязан сообщать покупателю всю существенную, влияющую на договор информацию до заключения договора купли продажи. При покупке новой квартиры, вся существенная информация содержится в гарантийных документах, где задаются рамки для осуществления строительного объекта. Если в гарантийных документах не оговаривается некоторое обстоятельство, покупатель вправе исходить из того, что соответствующий элемент выполняется с применением добросовестных практики строительства.

Если квартира не отвечает информации, полученной до заключения договора купли-продажи, возможно, что договор заключен с ошибкой информирования. При оценке ошибки рассматриваются, в частности, следующие обстоятельства: можно ли исходить из того, что неправильная информация повлияла на договор купли-продажи; знал ли покупатель истинное положение вещей до заключения договора; и привела ли неправильная информация к ущербу.

### Экономическая ошибка

Экономическая ошибка – это разновидность информационной ошибки. Экономическая ошибка при заключении договора может допускаться, в частности, в случае, если покупатель, до заключения договора, получил недостаточную или ошибочную информацию о владении квартиры или ее использовании или о тех экономических

обстоятельствах, которые имеют отношение к экономическому положению ЖАО, что, предположительно, повлияло на заключение договора.

#### **СТАТЬЯ 4, § 14 ЗАКОНА О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩИЕ ПРАВИЛА ОТНОСИТЕЛЬНО ОШИБОК И ДЕФЕКТОВ**

Квартира сдана с ошибкой или дефектом, если

1. она не отвечает условиям договора;
2. она не отвечает прописанным в правилах или предписаниях требованиям, которым здание должно было отвечать при получении разрешения на ввод его в эксплуатацию от государственного инспектора;
3. эксплуатация квартиры наносит ущерб здоровью, или существуют веские данные в пользу того, что эксплуатация квартиры может наносить ущерб здоровью;
4. строительство или ремонтные работы не выполнены с применением добросовестной практики строительства или же выполнены непрофессионально и небрежно;
5. использованный при строительстве или при выполнении ремонтных работ материал не отвечает по своей долговечности или иным свойствам обычным требованиям хорошего качества, если только стороны не договорились отдельно в отношении качества такого материала; или
6. квартира в принципе не отвечает тому результату, которого в обычном случае может ожидать покупатель такой квартиры при заключении договора купли-продажи.

#### **СТАТЬЯ 4, § 15 ЗАКОНА О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СВЕДЕНИЯ О КВАРТИРЕ**

Также, квартира сдана с ошибкой, если

1. она не соответствует той информации о квартире, которую продавец передал до заключения договора купли-продажи и которая, предположительно, повлияла на заключение договора;
2. до заключения договора продавец не поставил покупателя в известность о таком касающемся квартиры обстоятельстве, о котором покупатель должен был знать согласно правилам в отношении маркетинга жилья, и данное невыполнение обязательств, предположительно, повлияло на договор купли-продажи;
3. до заключения договора продавец не поставил покупателя в известность о таком касающемся квартиры особом обстоятельстве, о котором он, предположительно, знал и о котором покупатель обоснованно рассчитывал быть проинформированным, и данное невыполнение обязательств, предположительно, повлияло на договор купли-продажи; или
4. продавец не предоставил покупателю необходимой специальной информации относительно использования материалов или оборудования квартиры или ухода за ними или же предоставил по этим вопросам неверные или вводящие в заблуждение сведения.

Правила относительно ошибок и дефектов применяются на условиях, прописанных в пунктах 1-3 параграфа 1, также в том случае, если продавец предоставил неверную или вводящую в заблуждение информацию относительно окружающей среды или местных

услуг или же не предоставил информации по этим вопросам, влияющим на эксплуатацию квартиры и ее ценность.

Правила относительно ошибок и дефектов, прописанные в параграфе 1, применяются также, если, после заключения договора купли-продажи и до передачи прав владения квартирой, продавец предоставил или не предоставил информацию таким образом, что это, предположительно, повлияло на решение покупателя.

Положения статьи 6, § 27 применяются также к ответственности продавца за информацию, предоставленную или не предоставленную покупателю каким-либо третьим лицом, а не продавцом.

#### **СТАТЬЯ 4, § 27 ЗАКОНА О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОШИБКА**

При продаже квартиры допущена экономическая ошибка, если продавец до заключения договора купли-продажи

1. предоставил покупателю неверную или вводящую в заблуждение информацию в отношении экономических обязательств или ответственности, вытекающей из покупки данной квартиры или ее эксплуатации, например, в отношении квартирной платы или части долга ЖАО, которая приходится на продаваемые акции, или же экономического положения ЖАО, что, предположительно, повлияло на заключение договора;
2. не предоставил покупателю такую информацию в отношении обстоятельства, предусмотренного пунктом 1, которую он, согласно предписанию о маркетинге жилых помещений, был обязан предоставить, и невыполнение обязанностей предположительно повлияло на заключение договора; или
3. иным образом не предоставил покупателю информацию в отношении обстоятельства, предусмотренного пунктом 1, которое, предположительно, было известно продавцу, и о котором покупатель обоснованно мог ожидать получения информации, и невыполнение продавцом своих обязанностей предположительно повлияло на заключение договора.

При продаже квартиры допущена экономическая ошибка, если экономическое положение ЖАО, к которому применимы положения статьи 2 Закона купли-продажи жилых помещений, по завершении строительства является более слабым, чем это предусмотрено остающимся в силе проектом бюджета.

Если при продаже квартиры допущена экономическая ошибка, применяются положения, прописанные в пункте 3 § 19, а также в параграфах 21, 25 и 26. Покупатель не вправе ссылаться на экономическую ошибку, если он не сообщит об ошибке продавцу в течение приемлемого времени с того момента, когда он обнаружил ошибку или когда он должен был ее обнаружить. Тем не менее, невыполнение покупателем этого условия не имеет вышеупомянутых последствий, если продавец или его представитель допустил грубую небрежность или повел себя нечестно и недостойно.

## Юридическая ошибка

Под юридической ошибкой подразумевается ситуация, когда права на акционерные сертификаты предъявляются третьими лицами. На практике RS-система хорошо защищает покупателя от подобных ошибок, и подобные спорные ситуации случаются крайне редко.

### **СТАТЬЯ 4, § 28 ЗАКОНА О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЮРИДИЧЕСКАЯ ОШИБКА**

При сдаче квартиры допущена юридическая ошибка, если квартирой или ее частью владеют третьи лица или если третьи лица обладают на нее залоговым или иным правом и из договора купли-продажи не следует, что покупатель должен принять ее с учетом ограничений, накладываемых на объект купли-продажи правами третьих лиц. Покупатель вправе требовать компенсации за допущенную юридическую ошибку также в тех случаях, когда третье лицо утверждает, что оно обладает вышеупомянутыми правами, и когда существуют очевидные основания для такого утверждения.

Покупатель не вправе ссылаться на юридическую ошибку, если он не сообщит об ошибке продавцу в течение приемлемого времени с того момента, когда он обнаружил ошибку или когда он должен был ее обнаружить. Тем не менее, невыполнение покупателем этого условия не имеет вышеупомянутых последствий, если продавец или его представитель допустил грубую небрежность или повел себя нечестно и недостойно. Положения, прописанные в пункте 3 § 19 и в § 21, применяются также в случае юридической ошибки.

Если продавец не предпринимает незамедлительных мер по пресечению прав третьих лиц или иному исправлению ошибки, покупатель вправе расторгнуть договор купли-продажи или, если ошибка не является существенной, требовать соответствующего снижения цены.

Если юридическая ошибка существовала в момент заключения договора купли-продажи, покупатель вправе требовать компенсации причиненного ущерба, если он не знал и не должен был знать о наличии ошибки. Если ошибка возникла после заключения договора, покупатель вправе требовать компенсации причиненного ущерба, если только продавец не докажет, что ошибка или ущерб не являются следствием совершенных им действий.

### **Предъявление рекламации до годичной проверки**

На начальном этапе проживания в новой квартире продавцу сообщают о возможных обнаруженных дефектах во время осмотра жилплощади и во время годичной проверки. Между этими двумя проверками нет необходимости сообщать о незначительных погрешностях, не мешающих проживанию в квартире. При выявлении крупных дефектов, которые, возможно, наносят ущерб зданию, о них следует незамедлительно сообщать продавцу.

## **Предъявление рекламации во время годичной проверки**

Назначение годичной проверки – выявить и устранить возможные дефекты за один раз. Это позволяет выполнить все ремонтные работы по конкретному ЖАО в один прием, чтобы причинить как можно меньше неудобств покупателям. При годичной проверке покупатель должен сообщить все выявленные дефекты. После годичной проверки покупатель теряет право считать дефектом такое обстоятельство, которое следовало выявить и о котором следовало сообщить при проведении годичной проверки.

## **Предъявление рекламации после годичной проверки**

Если после проведения годичной проверки в квартире выявляются дефекты, за которые, в соответствии с Законом о купле-продаже жилых помещений, ответственность несет продавец и которые не были выявлены при проведении годичной проверки, покупатель должен в приемлемый срок сообщить об обнаруженных дефектах и предъявляемых им требованиях продавцу. Приемлемость срока уведомления оценивается в зависимости от того, когда покупатель должен был выявить дефект и осознать его значение. Обращается внимание на то, когда проявились последствия дефекта и какими они были на тот момент. Дефектом ни в коем случае нельзя считать обстоятельство, о котором покупатель знал до заключения договора купли-продажи.

После годичной проверки продавец несет ответственность только за возможные скрытые дефекты, которые уже были в здании при передаче квартир покупателям, но которые были выявлены позже. При рассмотрении рекламаций, поданных после годичной проверки, учитываются перечисленные ниже положения. Если ответ по какому-либо из перечисленных пунктов является положительным, продавец обычно не несет ответственности за обстоятельства, предъявляемые в качестве дефектов:

- Имеется в виду дефект, который следовало выявить не позднее годичной проверки, однако при ее проведении соответствующая рекламация подана не была.
- После годичной проверки был выявлен или должен был быть выявлен дефект, находящийся на ответственности продавца, но о котором не было подано рекламации в приемлемый срок.
- Дефект или потребность в ремонте вызвана износом или эксплуатацией здания, квартиры или двора или невыполнением требований по их эксплуатации и техническому обслуживанию.
- Истек срок эксплуатации строительного элемента, строительного материала, прибора или устройства. Если не было заключено специального договора о качестве, используемые при строительстве материалы должны отвечать требованиям обычного хорошего качества.
- Имеется в виду дефект, о котором покупатель знал или должен был знать до заключения договора купли-продажи.
- 10-летний период ответственности истек.



## 11. ПОСЛЕДСТВИЯ ОШИБОК И ДЕФЕКТОВ

### Исправление ошибок и устранение дефектов

Покупатель обладает принципиальным правом требовать исправления ошибок и дефектов. Если ошибку или дефект невозможно исправить или же если исправление ведет к непропорционально большим расходам по сравнению с их значением для покупателя, продавец вправе отвергнуть требование покупателя об исправлении ошибки или дефекта.

Продавец вправе за свой счет устранить ошибку или дефект, если он сообщает об их незамедлительном исправлении после предъявления покупателем рекламации. Продавец вправе так поступать, даже если покупатель не требует исправления ошибки или дефекта, а вместо этого требует, например, снижения цены или расторжения договора купли-продажи.

Покупатель вправе отказаться от исправления в силу особо веской причины. К таким относятся, например, то, что исправление ошибки или дефекта приведет к существенному ущербу, снижению ценности квартиры или к появлению опасности того, что расходы покупателя не будут возмещены. Если покупатель безосновательно отказывается от предложения продавца исправить ошибку или дефект, он может лишиться права на полноценную компенсацию расходов, связанных с исправлением ошибки или дефекта, если такие расходы оказываются более высокими по сравнению с расходами по исправлению ошибки или дефекта силами продавца.

Тем не менее, продавец не вправе ссылаться на то, что ему не было предоставлено возможности устранить дефект, если покупатель устранил его и если, учитывая обстоятельства, невозможно в разумных пределах предполагать, что покупатель должен был дожидаться устранения дефекта силами продавца. К таким ситуациям относятся, например, внезапные неисправности в системе отопления или протекание воды во время выходных дней.

Продавец обязан исправить ошибку или дефект в течение приемлемого срока после того, как покупатель сообщил об ошибке. Тем не менее, исправление ошибки или дефекта, выявленного до годичной проверки, может быть отложено и осуществлено сразу же после годичной поверки. Условием является то, что неудобство, причиняемое отсрочкой покупателю, является незначительным, и отсутствует иная причина, в силу которой следовало устранять ошибку или дефект раньше. Например, сам дефект не наносит существенного ущерба покупателю, но имеет значение для здания (например, повреждения, вызванные повышенной влажностью). Типичными дефектами, устраняемыми после проведения годичной проверки, являются, например, дефекты поверхности материалов, такие как выбоины в паркете, треснувшие кафельные плитки и поцарапанные поверхности дверей.

Устранение ошибок и дефектов является обычно первоочередной мерой до снижения цены или расторжения договора.

## **Прочие последствия ошибок и дефектов**

### **Снижение цены (уценка)**

Если исправление ошибки или дефекта не рассматривается или если они не устраняются, покупатель вправе требовать соответствующего ошибкам и приемлемого снижения цены. Снижение цены приходится на практике определять в каждом конкретном случае, принимая во внимание, в числе прочего, влияние ошибки или дефекта на потребительскую стоимость, внешний вид и меновую стоимость квартиры.

### **Воздержания от оплаты**

Покупатель вправе воздержаться от платы продажной цены по причине ошибки или дефекта. Однако, удержанная сумма не должна превышать денежное выражение требований, которые покупатель вправе выдвигать на основании ошибки или дефекта.

### **Возмещение ущерба**

По Закону о купле-продаже жилых помещений, продавец всегда несет ответственность за непосредственный ущерб, причиненный ошибкой или дефектом. Что же касается опосредованных ошибок и дефектов, то материальная ответственность предполагает наличие небрежности со стороны продавца. Опосредованным ущербом считается, в числе прочего, существенное ухудшение эксплуатационных возможностей квартиры. Возмещаемый ущерб должен быть существенным; на практике это означает, что, например, обычные ежегодные ремонтные работы обычно не приводят к такому ухудшению эксплуатационных возможностей, которое следует компенсировать.

В силу одного только своего положения продавец не обязан, если он не допустил небрежности, возмещать нанесенный здоровью ущерб из-за дефекта использованного при строительстве материала, или материальный ущерб, если ущерб нанесен не самой квартире, а иной собственности или движимому имуществу, находящемуся, в основном, в частном пользовании. В соответствии с *Законом об ответственности за продукцию*, ответственность несет производитель дефектного материала или изделия. В таких случаях изготовитель несет так называемую строгую ответственность, т.е. ответственность, не зависящую от возможно допущенной небрежности.

### **Расторжение договора**

Крайним последствием ошибок или дефектов является расторжение договора. Покупатель вправе расторгнуть договор, если нарушение договора является существенным и ошибку или дефект невозможно исправить. Основания для расторжения договора появляются в редких случаях, и первоочередными являются другие последствия ошибок или дефектов.

## 12. ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ КВАРТИРЫ И ЖАО

ЖАО получает книгу техобслуживания здания, а покупатели – инструкции по эксплуатации квартиры. Для поддержания ценности недвижимости и комфортности проживания, важно соблюдать полученные инструкции. С точки зрения техобслуживания конкретной квартиры, особенно важными являются следующие инструкции:

- Вентиляция всегда должна быть включенной.
- Необходимо соблюдать инструкции по уходу за паркетом и прочими поверхностными материалами.
- Канализация и вытяжной шкаф над кухонной плитой должны регулярно очищаться согласно инструкциям.
- Для лучшего просыхания, электрокаминку сауны следует оставлять включенной в течение примерно 20 минут после окончания пользования сауной.
- Во влажных помещениях после принятия душа следует вытирать воду.
- Не следует размещать зеленые насаждения непосредственно вблизи фасада или позволять растениям подниматься по фасаду.
- Уклоны и стоки участка нельзя изменять таким образом, чтобы дождевые воды стекали в сторону здания.

### ЭТАПЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ:

#### 1. Бронирование

- Существует предварительная информация об объекте.
- Заинтересованный клиент может сделать не обязывающее бронирование.

#### 2. Заключение договора купли-продажи

- Договор можно заключать после предоставления гарантийных документов.
- Познакомьтесь с гарантийными документами и купчей до подписания договора купли-продажи. Попросите объяснить те обстоятельства, которые останутся непонятными.
- Заключайте договор в письменном виде, используя форму, утвержденную уполномоченным по делам потребителей.
- Продажная цена выплачивается вами по мере выполнения строительного проекта. Два последних взноса выплачиваются после того, как вам предоставляется возможность осмотреть квартиру.

#### 3. Уточнение опций, включаемых в договор

- Продажная цена может включать право выбирать, например, между различными цветами поверхностных материалов или кафельных плиток.
- Следует выяснить, включает ли продажная цена выбор различных опций. Если да, выберите соответствующие опции в указанные продавцом сроки. Хорошо продумайте выбранные опции, потому что впоследствии их уже нельзя будет изменить без отдельной платы.

4. Заказ отдельно оплачиваемых модификационных или дополнительных работ
  - Как правило, за отдельную плату можно заказать выполнение в вашем будущем доме дополнительных или модификационных работ.
  - Продумайте свои пожелания.
  - Побеседуйте о своих пожеланиях с продавцом. Он объяснит, что можно сделать и в какой срок вам нужно подтвердить свой заказ.
  - Попросите письменное предложение и заключите письменный договор на выполнение требуемых работ.
  
5. Собрание покупателей
  - Продавец приглашает покупателей на собрание после продажи четвертой части квартир.
  - На собрании покупатели, при желании, могут избрать собственного строительного инспектора и ревизора, а соответствующие расходы прибавляются к расходам ЖАО. Эти расходы будут погашаться как уже сделавшими свой выбор, так и будущими покупателями, даже если они не учтены в бюджете ЖАО.
  - Инспектор должен быть независимым от продавца и подрядчика. Он должен также обладать квалификацией, необходимой для выполнения своих обязанностей.
  - Инспектор следит за тем, чтобы строительство выполнялось согласно договору.
  
6. Осмотр жилплощади
  - Продавец сообщает покупателям, когда те смогут осмотреть свои квартиры.
  - При осмотре вы заполняете бланк, куда заносите все возможные недостатки. Если в квартире выявляются недостатки, они устраняются, по возможности, до вселения.
  
7. Вселение
  - Срок сдачи квартиры можно проверить по договору купли-продажи.
  - Продавец сообщает о дне вселения за месяц до вселения.
  - Если с продавцом не заключено иного договора, условием получения ключей является оплаченная продажная цена, а также условленные с продавцом, выполненные и представленные к оплате дополнительные работы. Право владения акциями переходит к вам после оплаты продажной цены.
  
8. Собрание по передаче управления
  - Продавец созывает покупателей на внеочередное собрание ЖАО, на котором, в частности, представляется промежуточный финансовый отчет и выбирается правление ЖАО.
  - Обычно собрание проводится спустя три месяца после постройки зданий ЖАО. В отдельных случаях организация собрания может потребовать более длительного времени.
  
9. Годичная проверка
  - Годичная проверка проводится через 12-15 месяцев после санкционирования эксплуатации здания органами строительной инспекции.
  - Вы получите от продавца бланк для проведения годичной проверки, куда занесете возможные дефекты. Износ в течение проживания к дефектам не относится.
  - Возможные дефекты устраняются после годичной проверки.

- Гарантийные обеспечения (на этапе строительства и после этапа строительства, см. с. 17 настоящего руководства) высвобождаются автоматически через год после годичной проверки.

#### 10. Техобслуживание квартиры и ЖАО

- Продавец передает ЖАО и покупателям инструкции, касающиеся техобслуживания ЖАО и квартир.
- Выполняйте инструкции, которые помогут сохранить ценность недвижимости и повысить срок ее службы.