**Актуальные вопросы реализации прав дольщиков на требование об устранении недостатков до передачи квартиры застройщиком.**

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, урегулированы Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ).

При этом частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ предусмотрено, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется также законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным федеральным законом.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных выше обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2 статьи 7).

Положения абзаца пятого пункта 1 статьи 29 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-I "О защите прав потребителей" также наделяют потребителя правом при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) потребовать возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

В силу части 1 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

При этом положениями части 5 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ предусмотрено право участника долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 данного федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных вышеуказанной частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ.

Помощник межрайонного прокурора                                       Е.М. Коноплин