

О возможности дольщика потребовать устранения недостатков до передачи квартиры застройщиком

Определением Верховного суда Российской Федерации от 29.10.2019 N5-КГ19-180 дано разъяснение о том, что до передачи квартиры дольщик вправе потребовать от застройщика составить акт о несоответствии объекта долевого строительства требованиям и отказаться от подписания акта приема-передачи, например до устранения недостатков.

Дольщик до приемки квартиры обнаружил в ней недостатки. Он просил застройщика компенсировать затраты на их устранение, но ответа не получил. Тогда он обратился в суд. Первая и вторая инстанция ему отказали. Поскольку квартира не передана, то и гарантийный срок не начал течь, дольщик обратился рано.

Верховный суд с этим не согласился и отправил дело на новое рассмотрение. До передачи квартиры дольщик вправе потребовать от застройщика составить акт о несоответствии объекта долевого строительства требованиям и отказаться от подписания акта приема-передачи, например до устранения недостатков. Суды не учли, что застройщик уклонялся от составления первого акта, поэтому дольщик не имел возможности его представить.