

Если квартиру купили не у застройщика, а у инвестора, пятилетний гарантийный срок не применяется



Для кого (для каких случаев): Для случаев защиты прав потребителей.

Сила документа: Определение Верховного суда РФ.

Цена вопроса: Сумма для устранения недостатков в размере 314 617 руб., компенсацию морального вреда - 500 000 руб., штраф в размере 50% от взысканной суммы.

Схема ситуации: Граждане после покупки квартиры обратились с иском о защите прав потребителей к компании-продавцу.

Как указали истцы, после покупки жилья в нем обнаружили недостатки.

Три инстанции поддержали позицию истцов. ВС РФ отправил дело на пересмотр.

По закону в случае, если гарантийный срок не установлен, потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы в недвижимом имуществе, в течение 5 лет.

Нижестоящие суды исходили из того, что выявленные недостатки образовались вследствие нарушений, допущенных при выполнении строительных работ. Поэтому следует применять упомянутый срок.

Между тем надо было учитывать, что истцы купили квартиру у компании по договору купли-продажи. Она ранее приобретала это жилье по соглашению об инвестировании строительства. Застройщиком же МКД выступало иное юридическое лицо. В такой ситуации следовало применять иные нормы. Так, если на товар не установлен гарантийный срок, требования, связанные с его недостатками, предъявляют в пределах 2 лет.

Выводы и Возможные проблемы: Суд направил дело на новое апелляционное рассмотрение, поскольку суд пришел к ошибочному выводу о том, что требования, связанные с недостатками в недвижимом имуществе, могут быть предъявлены к продавцу, не являющемуся застройщиком, в течение пяти лет после заключения договора купли-продажи. Истцы как покупатели были вправе предъявить к продавцу требование, если недостатки были обнаружены в пределах двух лет со дня передачи товара.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Взыскание денежных средств для устранения недостатков квартиры, компенсации морального вреда, штрафа».*

Где посмотреть документы: [КонсультантПлюс](#), [Судебная практика](#), [Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 30.08.2022 N 51-КГ22-6-К8 {КонсультантПлюс}](#)