**Какие условия договора долевого строительства могут нарушать права потребителей**

Застройщика привлекли к административной ответственности. В договоры участия в долевом строительстве дома были включены два условия, которые ущемляли права потребителей:

- гарантийный срок для объекта составляет пять лет и начинает исчисляться со дня сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию;

- в случае постройки объекта с недостатками, которые делают его непригодным для использования, дольщик может требовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Застройщик обратился в суд.

Первая инстанция заявление удовлетворила. Эти условия соответствуют Закону о долевом строительстве. Его отдельные положения являются диспозитивными, а значит, можно в договоре устанавливать иные условия. Например, допустимо определить действия сторон в случае, если застройщик отступил от условий договора, или предусмотреть иной порядок исчисления гарантийного срока. Такой подход поддержала и апелляция.

ВС РФ с нижестоящими инстанциями не согласился. Условие договора об исчислении гарантийного срока с момента сдачи дома в эксплуатацию уменьшает период защиты прав потребителя. Он сможет заявить требование к застройщику только со дня ввода дома в эксплуатацию до дня передачи его дольщику.

Другой пункт договора предусматривает единственный способ восстановления нарушенных прав потребителя в случае, если объект построен с отступлением от договора. Хотя в Законе о долевом строительстве закреплено несколько способов защиты.

Диспозитивные нормы, которые регулируют отношения в долевом строительстве, направлены прежде всего на защиту дольщиков. Они позволяют предоставить дольщикам больше прав, чем предусмотрено законодательством.

Прокурор отдела

по надзору за исполнением

федерального законодательства

прокуратуры Кабардино- Балкарской республики Савкуева Д.А.