***Об инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства***

1 января 2017 года вступили в силу изменения в статью 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 № 214-ФЗ), уточняющие обязанности застройщика при передаче объекта долевого строительства.

Указанные изменения внесены Федеральным законом от 3 июля
2016 года № 304 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно новой части 1.1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик наделяется обязанностью при передаче объекта долевого строительства передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Передача указанной инструкции имеет важные последствия при определении пределов ответственности застройщика в случае обнаружения потребителем недостатка в объекте долевого строительства.

Так, в соответствии с внесенными изменениями в часть 7 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ если застройщик докажет, что недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, застройщик не несет ответственности за эти недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока.