



«Проблемы и пути решения вопросов предъявления недостатков объектов долевого строительства (результаты опроса)»

Максим Владиславович Федорченко –

Вице-президент Российского союза строителей по работе в Сибирском федеральном округе,
Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Опрос проводился в период с 25.07.2023 по 18.09.2023.

В опросе приняли участие застройщики из 14 субъектов Российской Федерации.

Сталкивалась ли компания с массовым генерированием претензий и судебных исков со стороны профессиональных юристов

Да – **37 (84%)**

Нет – **7 (15,9%)**

Является ли для вашей компании проблема взыскания неустойки со стороны профессиональных юристов острой

Да, проблема острая – **23 (52,2%)**

Скорее да, чем нет – **14 (31,9%)**

Скорее нет, чем да – **7 (15,9%)**

Нет, проблема не острая – **0 (0%)**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

С каким предметом претензий и судебных исков со стороны профессиональных юристов за последние 12 месяцев сталкивалась ваша компания

(возможно несколько вариантов ответа)

Претензии по качеству объекта – **40 (91%)**

Взыскание неустойки за просрочку передачи объекта долевого участия – **10 (22,7%)**

Взысканий не было – **3 (6,8%)**

Кто, как правило, выступает истцом по искам о взыскании штрафных санкций с застройщика

(возможно несколько вариантов ответа)

Профессиональные юристы, представляющие дольщиков по доверенности – **43 (98%)**

Участник долевого строительства самостоятельно – **13 (29,5%)**

Индивидуальные предприниматели, выкупившие неустойку у дольщика по договору уступки – **3 (7%)**

Общественные организации – **3 (7%)**

Юридические лица (потребительские общества), выкупившие неустойку у дольщика по договору уступки – **1 (2,3%)**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Какая общая сумма исков, претензий, предъявляемых к качеству объектов долевого строительства, которую должна выплатить ваша компания одновременно

от 150 000 до 300 000 – **12 (27,3%)**
от 350 000 до 1 000 000 – **11 (25%)**
более 10 000 000 – **11 (25%)**
от 1 000 000 до 2 000 000 – **5 (11,4%)**
2 000 000 до 10 000 000 – **3 (6,8%)**
до 100 000 – **2 (4,5%)**

Общая сумма денежных средств, выплаченных компанией в досудебном порядке или взысканных в судебном порядке за период с 2018 по 2023 г.г. по искам или претензиям в отношении объектов долевого строительства

от 1 000 000 до 5 000 000 – **11 (25%)**
от 10 000 000 до 50 000 000 – **11 (25%)**
более 50 000 000 – **9 (20,5%)**
от 5 000 000 до 10 000 000 – **5 (11,4%)**

от 350 000 до 1 000 000 – **3 (6,8%)**
от 150 000 до 300 000 – **3 (6,8%)**
до 100 000 – **2 (4,5%)**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Увеличилось ли количество претензий о ненадлежащем качестве объектов долевого строительства, а также размер денежных требований, предъявленных застройщику в 2022-2023 г.г. по сравнению с предыдущими периодами

Увеличилось существенно – **29 (65,9%)**

Сохранилось на прежнем уровне – **11 (25%)**

Увеличилось несущественно – **4 (9,1%)**

Снизилось – **0**

Превышает ли сумма предъявляемых требований размер причиненного ущерба дольщикам

Да, всегда превышает – **33 (75%)**;

Чаше превышает, чем нет – **7 (15,9%)**;

Чаше не превышает, чем превышает – **2 (4,5%)**

Нет, не превышает – **0**

Сумма, присуждаемая судом, обычно

Меньше стоимости квартиры, но больше суммы ущерба – **37 (84,1%)**

Равна сумме ущерба – **6 (13,6%)**

Равна стоимости квартиры – **1 (2,3%)**

Меньше суммы ущерба – **0**

Больше стоимости квартиры – **0**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Что создает условия для деятельности профессиональных юристов по взысканию денежных выплат с застройщиков
(возможно несколько вариантов ответа)

Распространение на отношения дольщиков и застройщиков закона о защите прав потребителя **43 (98%);**

Разночтение в технических нормах и правилах **29 (66%);**

Увеличенный размер неустойки, предусмотренный 214-ФЗ **29 (66%);**

Низкая квалификация специалистов подрядных организаций **3 (6,8%);**

Низкое качество строительства объектов долевого строительства **2 (4,5%);**

Низкое качество строительных материалов **0**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Другие причины и условия возникновения фактов «потребительского экстремизма» по мнению участников опроса:

- отсутствие четких методик выявления недостатков;
- отсутствие методик квалификации недостатков в качестве производственных и эксплуатационных;
- отсутствие критериев и требований к экспертным организациям;
- отсутствие ограничений по сумме взыскания неустоек и штрафов;
- отсутствие дифференциации гарантийных сроков к отдельным видам работ и материалов;
- отсутствие механизмов воздействия на участника долевого строительства в случае уклонения от предоставления доступа в квартиру для проведения осмотра, устранения недостатков;
- отсутствие приоритетности требования об устранении недостатка перед требованиями денежного характера;
- неприменение судом стандартов качества отделки, разрабатываемых застройщиком;
- сложившаяся судебная практика, которая рассматривает потребителя в качестве «слабой» стороны в договоре;
- отсутствие надзорных институтов за экспертами.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Необходимо ли вводить законодательные меры, направленные на ограничение возможности профессиональных юристов зарабатывать на взысканиях с застройщика

Да, необходимо **38 (86,4%);**

Скорее да, чем нет **4 (9%);**

Скорее нет, чем да **1 (2,3%);**

Нет такой необходимости **1 (2,3%).**

Какие меры позволят ограничить возможность профессиональных юристов зарабатывать на взысканиях с застройщика по спорам о качестве объекта долевого строительства

(возможно несколько вариантов ответа)

Отменить потребительский штраф в размере 50%, предусмотренный ФЗ «О защите прав потребителя» **37 (84,1%);**

Ввести обязательный досудебный порядок урегулирования споров о качестве **36 (81,8%);**

Актуализировать допуски возможных отклонений, предусмотренных техническими нормами и правилами **34 (77,3%);**

Ввести требования об обязательной аккредитации организаций или экспертов, осуществляющих экспертизу качества строительства объектов долевого строительства **31 (70,5%);**

Определить исчерпывающий перечень недостатков, при которых квартира может быть возвращена застройщику **25 (56,8%);**

Снизить размер неустойки при одностороннем отказе дольщика от исполнения договора **21 (47,7%);**

Иные меры **16 (36,4%)**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Дополнительные предложения участников опроса о совершенствовании законодательства в целях регулирования споров по качеству объектов долевого строительства

включить стандарты организации, предусмотренные Федеральным законом 29.06.2015 N 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации» в перечень требований, установленных в части 1 статьи 7 Федерального закон № 214-ФЗ, которым должен соответствовать объект долевого строительства

установить обязанность участников долевого строительства обеспечить доступ застройщика для осмотра объекта долевого строительства и для устранения недостатков;

снизить размер неустойки при нарушении срока устранения недостатков

увеличить срок исправления недостатков

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Дополнительные предложения участников опроса о совершенствовании законодательства в целях регулирования споров по качеству объектов долевого строительства

установить гарантийный срок на отделку;

установить, что гарантийный срок на объект долевого строительства является пресекательным;

установить порядок предъявления требований по качеству в отношении общего имущества в многоквартирном доме, определив, что по решению общего собрания могут быть предъявлены требования к застройщику только в виде безвозмездного устранения недостатков;

установить стандарт проведения строительно-технической экспертизы с определением видов недостатков, таких как недостатки явного характера, эксплуатационного характера, малозначительных недостатков, не требующих устранения и др.;

принять меры по снижению затрат застройщиков на проведение судебной и строительно-технической экспертизы;

Основные положения поправок, содержащихся в законопроекте № 134779-8

Закон «О защите прав потребителей» не применяется в отношении видов гражданско-правовой ответственности, в том числе неустоек (штрафов, пеней) и процентов, которые могут быть применены к застройщику по договорам участия в долевом строительстве. Со стороны, не выполнившей свои обязательства не могут быть взысканы неустойки и проценты, не предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ

Вводится обязательный досудебный порядок урегулирования споров о качестве как до подписания передаточного акта, так и в течение гарантийного срока

В течение 45 дней с момента обращения участника долевого строительства за безвозмездным устранением недостатков заключается соглашение, в котором устанавливается план-график устранения недостатков

По соглашению сторон может быть изменен срок передачи в отношении одного объекта долевого строительства

Снижается размер неустойки за нарушение срока устранения недостатков объекта долевого строительства

Основные положения поправок, содержащихся в законопроекте № 134779-8

Установлен гарантийный срок на работы по отделке объекта долевого строительства - 1 год;

При непредоставлении доступа на объект к застройщику не применяется неустойка за нарушение срока устранения недостатков;

Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта передачи объекта долевого строительства только в случае существенного нарушения требований к качеству объекта, подтвержденного актом осмотра с участия специалиста;

При уклонении участника долевого строительства от составления акта осмотра, застройщик вправе считать объект долевого строительства соответствующим требованиям;

Специалист, участвующий в составлении акта осмотра, должен быть внесен в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования или в области строительства. Также он должен осуществлять трудовые функции в организации, являющейся членом СРО;

В случае, если требования участника долевого строительства не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке, суд может наложить на застройщика штраф в размере 5% от присуждаемой суммы

Уступка прав требований неустойки (штрафа, пени) и процентов допускается только при условии передачи всех прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве