



# Проблемы регулирования правовых отношений при выявлении недостатков объектов долевого строительства.

АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»  
НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНАЯ КОМИССИЯ

ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

2019 г.



## «Потребительский экстремизм в сфере жилищного строительства. (Особенности рассмотрения споров по качеству)»



Действующее законодательство Российской Федерации не содержит определение понятия «потребительского экстремизма». Однако отграничить это понятие от защиты прав потребителя можно, путем разделения целей, которые преследуются потребителями в каждом из случаев.

Так для защиты прав потребителя характерной целью является восстановление нарушенного права и компенсация реально понесенных убытков, непосредственное устранение недостатков. **А для потребительского экстремизма целью обращения в суд является получение материальной выгоды (обогащение).**



УСПЕЙТЕ ПОЛУЧИТЬ НЕУСТОЙКУ ПОКА У ЗАСТРОЙЩИКА ЕСТЬ ДЕНЬГИ!

Взыщем Максимальную Неустойку по ДДУ с Вашего Застройщика  
без предоплаты за юридические услуги!

Введите ваше имя

Введите телефон

Бесплатная консультация

Я принимаю условия политики конфиденциальности

Как мы возвращаем деньги клиентов в спорах  
с недобросовестными застройщиками



Напишите нам, мы онлайн! jivosite



## Масштабы явления (Примеры в регионах)



Приведем статистику по количеству исков крупного застройщика Челябинска - добросовестной компании с многолетней историей и лучшими традициями. Так, количество исков по недостаткам в квартире в 2018 г. - 580, а за полгода 2019 – 390, со специального счета застройщика снято по исполнительным листам такого рода уже 46 миллионов рублей, 1 день – 23 заседания в судах.



**Суммы, которые застройщики должны уплатить по принятым судами решениям одному дольщику, достигают нескольких сот тысяч рублей (например, 94 000 р. расходы на устранение недостатков (будущие)+140 000 р. неустойки + компенсация морального вреда 10 000 р. + заключение специалиста 14 000 р. + почтовые расходы 174 р.)**

**Есть примеры, когда взыскивается до 540 тысяч при стоимости квартиры в 2 миллиона 400 тысяч.**

По данным опроса застройщиков Челябинской области: 100% респондентов отмечают резкий рост количества исков по недостаткам при снижении объемов строительства. Проблема ярко проявляется в Челябинске, Перми, Краснодаре, Санкт-Петербурге, Красноярске, Кемерово.



# «Потребительский экстремизм» в сфере строительства. (Примеры недобросовестной рекламы)



**ПРАВО ЭКСПРЕСС**

● 215-58-40 (многоканальный)  
● г. Красноярск, ул. Марковского, 19

К сожалению, некоторые Застройщики, могут преподнести ряд неприятных сюрпризов. Исправление недостатков стоит дорого, и занимает массу времени, что, разумеется не может радовать. Что бы этого избежать стоит лишь позвонить нам, и мы решим вашу проблему с Застройщиком.

**РЕМОНТ В НОВОЙ КВАРТИРЕ ОПЛАТИТ ЗАСТРОЙЩИК!**

- Не вовремя сдали квартиру?
- Квартира построена с меньшей площадью, чем указано в договоре?
- Некачественная отделка?

**ВОЗВРАТ ДЕНЕГ 100% ГАРАНТИРОВАН**

— ПРОВЕДЁМ АНАЛИЗ ВАШИХ ДОКУМЕНТОВ И ОЦЕНИМ ПЕРСПЕКТИВЫ ДЕЛА.  
— ПОМОЖЕМ В ПРОВЕДЕНИИ ВСЕХ НЕОБХОДИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ.  
— ПОДГОТОВКА И НАПРАВЛЕНИЕ ИСКА, А ТАКЖЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ ДОЛЬЩИКА В СУДАХ, ПОЛУЧЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ЛИСТА.  
— ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ К ЗАСТРОЙЩИКУ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ С ЦЕЛЬЮ ИСПОЛНЕНИЯ РЕШЕНИЯ СУДА И ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ЛИСТА.

**СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

Недовольны качеством ремонта от Застройщика? Застройщик передал Вам квартиру с "Косяками"? Тогда Вы можете получить законную компенсацию за некачественный ремонт!!!

**Я уже получил выплату по своей квартире поэтому смогу помочь и ВАМ!**

**КТО И ПО КАКИМ ПРИЧИНАМ МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ КОМПЕНСАЦИЮ?**

**Если Вашей квартире не более 5 лет, а в ней:**

- отходит линолеум
- зазоры между стеной и плинтусом
- отклеиваются обои
- неровные стены, потолки и полы
- трещины
- «дуют» окна
- рыжие пятна на обоях, и т.д.

**НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА**

- Оплата наших услуг после получения Вами денег **по факту**
- Проведение экспертизы **БЕСПЛАТНО**
- Уже десятки клиентов получили внушительные суммы

**КУПИЛИ КВАРТИРУ в доме не старше 5 лет? И обнаружили в ней недостатки?**

отклеивающиеся обои      отслаивание штукатурки

трещины на стенах      негерметичность окон

**Тогда Вы вправе потребовать ДЕНЕЖНУЮ компенсацию с застройщика!**

для Вас мы:

- проведём ЭКСПЕРТИЗУ
- окажем ПРАВОВОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
- ГАРАНТИРУЕМ 100% результат в суде!

**Ваши ДЕНЕЖНЫЕ ЗАТРАТЫ = 0р.**  
**Все расходы КОМПЕНСИРУЕТ ЗАСТРОЙЩИК!!!!**

**МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ**      8 800 500 2770      **ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК**

Академия    Программы обучения    Прайс-лист    Партнеры    Контакты

Обучение строительных экспертов      Главная > Программы обучения > Обучение строительных экспертов

**Пройдите обучение на строительного эксперта**

- Дистанционно, без отрыва от работы
- В любом городе России
- Для поступления требуется диплом о любом высшем образовании
- Обучение в соответствии с Федеральными законами

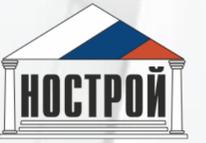


**Условия для возникновения проблемных вопросов и проявления «потребительского экстремизма»:**

1. Несовершенство и противоречивость технических норм и правил, в том числе связанных с нормированием допустимых отклонений к геометрической точности возводимых железобетонных конструкций, которые приводят к вольному толкованию предъявляемых требований к объектам недвижимости.
2. Отсутствие понятия строительных недостатков (дефектов) и их классификации в целях определения объема нарушения прав потребителя, а также четких критериев качества строительной продукции.
3. Низкий уровень квалификации экспертов. Отсутствуют требования к специалистам и организациям, осуществляющим экспертизу и оценку стоимости выявленных недостатков.
4. Отсутствие обязательного досудебного урегулирования споров (ч.6 ст.7 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
5. Высокие суммы штрафов, пени, процентов, иных компенсаций, которые зачастую равны стоимости самой квартиры, несоизмеримы с причиненными недостатками и провоцируют потребителей к необоснованному привлечению застройщиков к ответственности.
6. Возможность неоднократного обращения в суд по новым обстоятельствам после вынесения решения суда или заключения мирового соглашения, не учтенным потребителем при приемке объекта.
7. Наличие возможности уступки прав требований недоимки отдельно от основного долга создает почву для создания системы «выкачивания» денег у застройщиков специально созданными юридическими фирмами в целях обогащения.



## Цели и задачи рекомендаций Научно-консультативной комиссии Экспертного совета НОСТРОЙ



### Цель разработки Рекомендаций:

**повышение качества строительства многоквартирных жилых домов;**

**повышение уровня правовой дисциплины застройщиков и подрядных организаций;**

**обобщение опыта застройщиков (технических заказчиков) по договорному регулированию отношений с участниками долевого строительства в части предъявления и удовлетворения требований, касающихся недостатков передаваемых (переданных) помещений.**

### Разработка рекомендаций направлена на решение следующих задач:

**методическая поддержка застройщиков и подрядных организаций при рассмотрении категорий споров по качеству объектов в судах;**

**формирование унифицированных условий договоров застройщиков и потребителей их услуг;**

**анализ и обобщение судебной практики по категориям споров по качеству объекта;**

**Основание для разработки: обращение СРО в Научно-консультативную комиссию при Экспертном совете  
НОСТРОЙ**



# Разделы рекомендаций



Общие положения о гарантиях качества объекта

Признаки злоупотребления правом и особенности обоснования

Влияние недостатков на качество объекта и возможность использовать его по назначению

Обязательные требования нормативной технической документации

Особенности организации деятельности застройщика (технического заказчика) при производстве отделочных работ и взаимодействия застройщика (технического заказчика) с собственниками квартир в период гарантийного срока эксплуатации

Особенности условий договора об устранении недостатков в квартире

Некоторые аспекты уступки прав требования потребительского штрафа



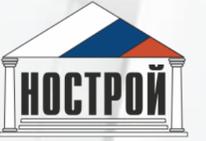
На основе анализа и обобщения судебной практики и деятельности застройщиков были сделаны следующие выводы:

1. Закон 214-ФЗ должен применяться в приоритетном порядке, нормы закона о защите прав потребителей применяются в части, не урегулированной 214-ФЗ.
2. Особенности урегулирования споров по качеству, в том числе порядок (сроки) устранения недостатков могут быть установлены договором.
3. «Злоупотребление правом» доказывается на основе мотивов обращения в суд и действий истца по урегулированию спора о качестве по статье 10 ГК.
4. Обязательные требования к качеству необходимо установить договором, проектной документацией, инструкцией по эксплуатации, СТО организации, в СТУ и ТУ.
5. Основой для возложения ответственности на застройщика является:  
скрытый и существенный характер недостатков;  
влияние недостатков на возможность использовать квартиру по назначению.

*\* Работа по подготовке рекомендаций продолжается*



Для решения проблемы регулирования правовых отношений при выявлении недостатков объектов долевого строительства на законодательном уровне необходимо:



1. Установить требования к организациям и лицам, осуществляющим экспертизу, распространив на них требования о применении методик выполнения измерений  
**(законопроект об экспертной деятельности в РФ);**
2. Подготовить типовой порядок проведения экспертизы недостатков объекта недвижимости, включая ссылки на действующие НТД в области строительства  
**(ведомственный акт Минстроя России);**
3. Классифицировать строительные недостатки по степени влияния на возможность использования объекта недвижимости по назначению  
**(ведомственный акт Минстроя России).**



## Застройщикам рекомендовано:



### В целях повышения договорной дисциплины устанавливать в договорах:

- взаимные права и обязанности сторон по обеспечению качеству объекта;
- условия, предусматривающие последовательность (порядок), а также сроки предъявления участниками долевого строительства требований к застройщику по устранению недостатков помещений, возмещению расходов на их устранение, либо соразмерного уменьшения цены договора;
- порядок рассмотрения споров по качеству, в том числе приоритетный порядок устранения недостатков застройщиками собственными силами, способы и условия подтверждения недостатков с указанием методик и средств измерений по итогам осмотра с участием застройщика.

### В целях повышения качества строительства:

- усилить контроль за качеством отделочных работ в целях обеспечения их соответствия нормативным требованиям, в том числе строительный контроль заказчика;
- вести взаимодействие с подрядными организациями, выполняющими отделочные работы, по повышению качества таких работ, в том числе в договор строительного подряда включать условия об ответственности подрядчика в случае подтверждения недостатков помещений;
- обеспечить оперативное устранение выявленных участниками долевого строительства недостатков помещений, в случае предъявления ими в разумный срок требований о безвозмездном устранении таких недостатков;
- организовать и обеспечить детальную приемку квартир и включению в акт приемки исчерпывающий перечень недостатков квартиры.



# ПРИГЛАШАЕМ К СОВМЕСТНОЙ РАБОТЕ!



123242 Российская  
Федерация, Москва, ул.  
Малая Грузинская, д. 3



Тел./факс  
+7 (495) 987-31-50  
+7 (495) 987-31-49



E-mail:  
[info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru)



[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)