

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Правления Российского Союза строителей
на тему «Основные направления совершенствования законодательства в
целях устранения условий для возникновения «потребительского
экстремизма» на рынке долевого строительства»

26.10.2023

г.Москва

Заслушав и обсудив выступления Президента РСС **Яковлева В.А.**, первого заместителя Президента РСС **Дедюхина В.А.**; заместителя Министра строительства и ЖКХ Российской Федерации **Музыченко С.Г.**, заместителя директора Департамента аудита регионального развития и ЖКХ Счетной Палаты Российской Федерации **Лищенко И.Н.**, генерального директора АО «НИЦ Строительство» **Крючкова В.Г.**, директора ФАУ ФЦС **Копытина А.В.**, председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства **Басина Е.В.**, директора НИУПЦ «Межрегиональный институт оконных и фасадных конструкций» **Куренковой А.Ю.**, доклады вице-президента РСС по работе в Сибирском федеральном округе **Федорченко М.В.**, заместителя руководителя Представительства РСС в Пермском крае **Николаева Б.А.**, генерального директора Ассоциации деревянного домостроения **Фукс А.В.**, президента Союза строителей Нижегородской области **Иванова М.С.**; координатора НОСТРОЙ по СЗФО **Белюсова А.И.**; заместителя директора ГК «ПИОНЕР» **Новикова Д.В.**; директора по развитию ГК «Третий трест» **Якина В.Г.**,

ПРАВЛЕНИЕ ОТМЕЧАЕТ:

Благодаря значительной государственной поддержке сегодня строительная отрасль работает устойчиво, не снижая объемов строительства. За 9 месяцев 2023 года введено 79,7 млн кв. м. жилья, что на 0,7% больше по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. Опережающими темпами идет расселение из аварийного жилья, активно реализуются проекты комплексного развития территорий.

Вместе с тем, в условиях складывающейся экономической и внешнеполитической ситуации, а также с учетом проекта федерального закона «О Федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов», ожидается снижение объемов финансирования национального проекта «Жилье и городская среда», что ставит участников строительного рынка перед необходимостью изыскания внутренних резервов. Источниками таких резервов могут стать повышение производительности труда и качества строительства. Эти

важнейшие направления работы Российский Союз строителей выбрал в качестве приоритетных на 2024 год.

Повышение качества индустриального строительства, улучшение потребительских характеристик вводимого жилья является для застройщиков конкурентным преимуществом. Вместе с тем, участники строительного рынка сталкиваются с проблемами производства некачественных строительных материалов, строительно-монтажных работ и низкой квалификации работников, а также недобросовестными действиями юридических лиц, выступающих от имени участников долевого строительства при передаче объектов долевого строительства.

Данные компании, пользуясь судебной поддержкой, получают от застройщиков значительные денежные компенсации за допущенные строительные недостатки, зачастую значительно превосходящие затраты, которые понес бы исполнитель при их устранении. Полученные таким способом денежные средства направляются не на устранение недостатков, а используются этими юридическими фирмами в целях обогащения. При этом добросовестные застройщики однозначно настроены в добровольном порядке и в установленные сроки устранять недостатки, выявленные при передаче объектов долевого строительства собственникам.

Указанной проблеме уже было посвящено заседание Правления в октябре 2019 года. РСС последовательно доводил до руководства страны позицию строительного сообщества по данному вопросу, предлагал мероприятия по устранению условий для злоупотреблений, получивших неофициальное название «потребительский экстремизм». Однако за истекшее время ситуация обострилась. Существенно возросло количество обращений в суд за получением денежного возмещения. Так, в 2020 году было подано 23 тысячи исков к застройщикам на сумму 9,8 млрд рублей, а в 2022 году количество исков увеличилось до 38 тысяч на сумму 16,6 млрд рублей.

В процессе подготовки к заседанию для определения текущего состояния дел был проведен опрос застройщиков. Результаты опроса показывают, что застройщики несут существенные финансовые потери от действий недобросовестных юристов. Более 80% застройщиков уплатили за последние годы в счет денежных компенсаций и штрафных санкций более 1 млн рублей, из них 45% более 10 млн рублей и 20% более 50 млн рублей. При этом отмечаются случаи, когда отдельные организации за последние 5 лет уплатили более 200 млн рублей. Также отмечаются случаи, когда проявления «потребительского экстремизма» привели к банкротству региональных застройщиков.

Подавляющее большинство респондентов отметили, что количество претензий за последнее время существенно увеличилось, особенно после того, как утратили силу «антикризисные» постановления Правительства РФ от 23.03.2022

№ 442 и от 26.03.2022 № 479, которые устанавливали досудебный порядок урегулирования споров и вводили мораторий на штрафные санкции.

Итоги опроса позволяют сделать вывод о том, что основными условиями для возникновения «потребительского экстремизма» являются:

- распространение на отношения участников долевого строительства и застройщиков Федерального закона «О защите прав потребителей»;

- разночтения в технических нормах и правилах;

- увеличенный размер неустойки, предусмотренный Федеральным законом № 214-ФЗ;

- отсутствие методик выявления недостатков и их квалификации;

- отсутствие требований к экспертным организациям, осуществляющим строительно-техническую и судебную экспертизу, а также надзорных институтов за их деятельностью;

- отсутствие приоритетности требований об устранении недостатков перед требованиями денежного характера;

- отсутствие дифференциации гарантийных сроков к отдельным видам работ и материалов;

- отсутствие механизмов воздействия на участников долевого строительства в случае уклонения от предоставления доступа для проведения осмотра и устранения недостатков.

В целях устранения указанных условий необходимы совершенствование законодательства о долевом строительстве, а также актуализация и оптимизация нормативно-технической базы в строительстве, в том числе в сфере установления допустимых отклонений при производстве строительных и отделочных работ, а также классификации строительных недостатков. Кроме того, необходимо обеспечить повышение эффективности метрологического надзора при проведении строительно-технической и судебной экспертизы строительных недостатков со стороны Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт).

Участники заседания выразили поддержку законопроекту «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который в настоящее время готовится для внесения в Государственную Думу, и высказали мнение, что принятие законопроекта в предлагаемой редакции позволит искоренить проявления «потребительского экстремизма» в отрасли, установит принципы справедливости на рынке долевого строительства и будет способствовать повышению финансовой устойчивости застройщиков.

Совершенствование законодательства о долевом строительстве должно сопровождаться мерами по повышению качества реализации строительных

проектов, а также повышению эффективности строительного контроля и государственного строительного надзора. Важным шагом на пути ускорения инноваций, обеспечения безопасности и качества строительства является развитие института научно-технического сопровождения инженерных изысканий, проектирования и строительства.

Участники заседания отметили, что проблема «потребительского экстремизма» характерна не только при долевом строительстве многоквартирных домов, но и при возведении индивидуальных жилых домов. Это, в частности, обусловлено наличием пробелов в технических нормах и правилах, регулирующих проектирование, строительство и эксплуатацию домов с применением деревянных конструкций.

ПРАВЛЕНИЕ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Поддержать внесение в Государственную Думу законопроекта «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», направленного на противодействие проявлениям «потребительского экстремизма» на рынке жилищного строительства с учетом следующих предложений строительного сообщества:

1) не применение Федерального закона «О защите прав потребителя» 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;

2) введение обязательного досудебного порядка урегулирования споров о качестве объектов долевого строительства;

3) введение правовых норм, направленных на регулирование деятельности экспертов, осуществляющих строительную-техническую экспертизу, в том числе назначаемую судами с учетом того, что требования к таким экспертам должны соответствовать требованиям для специалистов по организации инженерных изысканий, по организации архитектурно-строительного проектирования, по организации строительства, установленных в статье 55.5-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) снижение размера неустойки при одностороннем отказе участника долевого строительства от исполнения договора и при нарушении срока устранения недостатков;

5) установление обязанности участников долевого строительства обеспечить доступ застройщика для осмотра объекта и устранения недостатков;

6) установление гарантийного срока на отделку;

7) оптимизация сроков устранения недостатков по требованию участников долевого строительства;

8) определение порядка предъявления требований по качеству в отношении общего имущества в многоквартирном доме;

9) закрепление обязанности участников долевого строительства осуществлять возврат застройщикам остатков (строительных материалов и конструкций) в случае взыскания денежных средств на устранение недостатков.

2. Просить Минстрой России:

2.1. принять меры по разработке типового порядка проведения экспертизы и оценки выявленных строительных недостатков объектов недвижимости;

2.2. совместно с Российским Союзом строителей, НОСТРОЙ и НОПРИЗ:

- провести анализ действующих норм и требований в целях актуализации допусков возможных отклонений, предусмотренных техническими нормами и правилами;

-подготовить предложения о классификации недостатков по степени их влияния на возможность использования объектов недвижимости по назначению;

2.3. принять меры по развитию института научно-технического сопровождения инженерных изысканий, проектирования и строительства и его нормативному обеспечению в целях повышения качества и безопасности объектов капитального строительства.

3. РСС совместно с Ассоциацией деревянного домостроения:

3.1. подготовить предложения по совершенствованию законодательства о техническом регулировании в части устранения пробелов в технических нормах и правилах в сфере проектирования, строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов с применением деревянных конструкций;

3.2. разработать предложения о внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав потребителей», направленных на установление особенностей правового регулирования в отношении деревянных жилых домов, строительство которых осуществляется без применения счетов эскроу.

4. Рекомендовать Региональным Союзам строителей и Представительствам РСС:

4.1 осуществлять взаимодействие с органами государственного метрологического надзора на предмет предупреждения и пресечения нарушений судебными экспертами законодательства в сфере единства измерений;

4.2. информировать строительные организации о полномочиях Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) по осуществлению государственного метрологического надзора.

5. РСС организовать сбор и обобщение предложений строительного сообщества о внесении изменений в технические нормы и правила в целях устранения условий для проявлений «потребительского экстремизма» и направление указанной информации в ФАУ ФЦС и Минстрой России.

6. Принять в РСС:

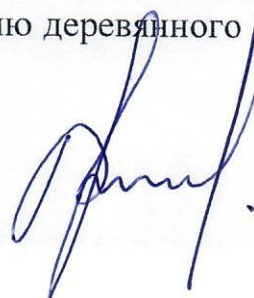
- ООО «Корона-лифт»;
- ООО «Зетта-страхование»;
- Областное автономное учреждение «Управление государственной экспертизы Липецкой области»;
- ООО «Центромонтажавтоматика»;
- ООО «АВ-КОМПАНИ».

6. Исключить из РСС:

- Закрытое акционерное общество «Отраслевой центр внедрения новой техники и технологий» - по причине утраты связи с РСС;
- ООО «Лифт-Сервис» - за регулярное нарушение уставной дисциплины в части касающейся своевременной уплаты членских взносов;
- ООО Управляющая компания «Мир Финансов» - по причине утраты связи с РСС;
- ООО «Комфортный город» - на основании заявления;
- ООО «Хавле Индустриверке» - на основании заявления;
- ООО «УСК» - на основании заявления;
- ООО «Завод слоистых пластиков» - по причине утраты связи с РСС;
- ООО «СЕМЕРЕН и МОНССОН МОС» - на основании заявления.

8. Дирекции РСС направить настоящее постановление в Минстрой России, Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, ФАУ ФЦС, АО «НИЦ Строительство», Росстандарт, Ассоциацию деревянного строительства, НОСТРОЙ, НОПРИЗ и разместить на сайте РСС.

Президент Российского Союза строителей:



В.А.Яковлев