



**Условия возникновения «потребительского экстремизма».  
Основные направления совершенствования законодательства.**

---

**НИКОЛАЕВ БОРИС АЛЕКСАНДРОВИЧ**

Исполнительный директор Ассоциации «Пермские строители»

# ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

И ПРИРОДА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ЭКСТРЕМИЗМА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



## ВЗАИМООТНОШЕНИЯ «ЗАСТРОЙЩИК-ПОТРЕБИТЕЛЬ (ПОКУПАТЕЛЬ)» РЕГУЛИРУЮТСЯ:



ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости» /2004г.



Закон РФ «О защите прав потребителей» /2002г.

- » нет специального регулирования в отношении недвижимости как товара
- » недвижимость не отнесена к категории технически сложных товаров

Часть 2 статья 7 №214-ФЗ: «Если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлением от условий договора и обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, ..., то участник долевого строительства, **если иное не установлено договором,** по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения расходов на устранение недостатков.

**95% / 5%**

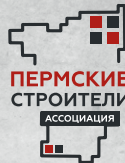
требуют  
денежной  
компенсации

реально направляют  
полученные ДС на  
устранение недостатков

**!!! Постановление Правительства №442 от 23.02.2022г.**

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ В ЦИФРАХ



» ЧИСЛО УДОВЛЕТВОРЕННЫХ ИСКОВ  
И СУММА УБЫТКОВ ОТРАСЛИ ОТ ПОТРЕБ.ЭКСТРЕМИЗМА  
данные Верховного суда РФ



## ПЕРМСКИЙ КРАЙ





# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ



1

**УСТАНОВЛЕНИЕ БЕЗУСЛОВНОГО ПРИОРИТЕТА ТРЕБОВАНИЯ О БЕЗВОЗМЕЗДНОМ УСТРАНЕНИИ НЕДОСТАТКОВ ПО ОТНОШЕНИЮ К ДЕНЕЖНЫМ ТРЕБОВАНИЯМ**

При этом права участника долевого строительства не нарушаются - последний сохраняет право на защиту своих интересов, но только путем соразмерного способа защиты.

Вместе с тем, если застройщик не обеспечит добросовестное исполнение возложенной обязанности по безвозмездному устранению недостатков, тогда включиться механизм предъявления денежных требований. Но в этой ситуации уже застройщик сам несет риск ненадлежащего исполнения первоначального обязательства.

- создается возможность для застройщика наработать репутацию за счет длительной работы на рынке с обеспечением исполнения гарантийных обязательств в условиях баланса интересов сторон.

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ



### 2 ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ДОСУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ МЕЖДУ ЗАСТРОЙЩИКОМ И ДОЛЬЩИКОМ. ШТРАФЫ И НЕУСТОЙКИ.

- застройщик лишен возможности полноценно выстраивать судебную защиту;
- законодательством РФ не определен момент начала начисления неустоек за нарушения сроков удовлетворения требования потребителя при подаче искового заявления без предъявления претензии.
- несмотря на то, что по смыслу штраф, предусмотренный ч. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей», должен взыскиваться при неисполнении требования в добровольном порядке, соответственно лицу должна быть предоставлена возможность удовлетворить требование в добровольном порядке. При этом в случае, когда требование заявлено в суд следует считать, что застройщик лишен возможности удовлетворить требование в добровольном порядке. Вместе с тем судами штраф все равно взыскивается
- нет единой базы для начисления неустоек: либо стоимость объекта, либо стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков.

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ



### 3 УСТАНОВЛЕНИЕ ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫХ ГАРАНТИЙНЫХ СРОКОВ ПО ВИДАМ РАБОТ И МАТЕРИАЛАМ

- Объект долевого строительства – это комплексный товар.
- При этом ФЗ № 214-ФЗ лицом, полностью несущим гарантийные обязательства является застройщик.
- Исходя из смысла объекта долевого строительства законодатель устанавливал пятилетний срок для конструктивных элементов помещения. При этом, учитывая, что законом прямо не предусмотрены иные сроки, судебная практика распространяет данный гарантийный срок на все составляющие объекта долевого строительства.
- В результате, застройщик несет пятилетний гарантийный срок за обои, линолеум, приборы учета потребления коммунальных ресурсов и т.д. Принимая во внимание, что гарантийные сроки подрядчиков и поставщиков являются более короткими, застройщик даже не имеет возможности компенсировать данные затраты.



# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ



- 4 ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ В ЧАСТИ ТРЕБОВАНИЙ К КАЧЕСТВУ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА
- 5 УСТАНОВЛЕНИЕ КОРРЕКТНЫХ СРОКОВ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ДОЛЬЩИКОВ ПО КАЧЕСТВУ
- 6 РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ