

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Правления Российского Союза строителей

01.10.2019

г.Москва

Заслушав и обсудив доклады вице-президента РСС по работе в Сибирском и Дальневосточном федеральных округах Глушкова Н.С., вице-президента РСС по работе в СЗФО Бритова О.А. и представителя РСС в Пермском крае Суетина В.П., сообщения участников заседания о выработке предложений по совершенствованию взаимодействия участников долевого строительства и надлежащего исполнения Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

Президиум Правления ОТМЕЧАЕТ СЛЕДУЮЩЕЕ:

Практика применения Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» показала необходимость дальнейшего совершенствования правового регулирования отношений, возникающих в процессе защиты прав участников долевого строительства, уточнения прав участников долевого строительства и обязанностей застройщиков.

Необходимость обусловлена тем, что на протяжении ряда последних лет получили распространение недобросовестные действия юридических фирм, которые выступают якобы в интересах граждан-потребителей в рамках действующего законодательства и, пользуясь судебной поддержкой, получают от проектных и строительных организаций значительные денежные компенсации за допущенные при проектировании и строительстве нарушения, превосходящие затраты, которые понёс бы исполнитель при их устранении, и полученные таким способом средства направляются не на устранение допущенных недостатков, а в основном используются этими юридическими фирмами в целях обогащения.

Данные действия проявляются в следующем:

- в установлении неразумных сроков устранения недостатков и последующее взыскание неустоек за нарушение сроков устранения недостатков (1% от стоимости работ);

- в обращении сторон договора за возмещением расходов на устранение недостатков без предварительного обращения за безвозмездным устранением недостатков к застройщику с приложением экспертных заключений,

составленных без вызова другой стороны, с грубыми нарушениями требований к их составлению и проведенному обследованию;

- в подаче искового заявления о возмещении расходов напрямую в суд без предварительного обращения с претензией к застройщику;

- в обращении к застройщику с требованием о возмещении расходов на устранение недостатков по истечении гарантийного срока;

- в уступке прав требований о взыскании неустоек за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства, требований о возмещении расходов на устранение недостатков и сопутствующих требований индивидуальному предпринимателю (ИП), либо организации, зачастую не имеющим достаточной квалификации в области строительства.

При этом взыскиваемые денежные суммы не направляются на устранение недостатков, недоделок в квартире. Таким образом, получаемая денежная сумма является прямым обогащением.

Вышеуказанные действия приводят к нарушению баланса интересов застройщика и участника долевого строительства.

При этом застройщик, который имеет намерения исполнить свои обязательства в рамках гарантийных обязательств добросовестно, лишен данной возможности, т.к. положения ФЗ «О защите прав потребителей» 07.02.1992 №2300-1 (ред. от 18.03.2019), предусматривающие сокращенные сроки удовлетворения требований потребителя и значительные размеры санкций, не учитывают особенности такого объекта как квартира(стоимость объекта, необходимость обязательного осмотра квартиры для выявления недостатков, сезонность ряда недостатков, многофакторность причин ряда недостатков).

Отсутствие специального регулирования в рамках Закона № 214-ФЗ взаимоотношений сторон в рамках гарантийных обязательств и использование норм Закона «О защите прав потребителей» без учета специфики объекта приводит к возможности использования предоставленных прав не в целях восстановления нарушенных прав (получение качественного ремонта от застройщика), а в целях неосновательного обогащения (получения денежных средств без цели выполнения ремонтных работ).

Кроме того, в данном случае создаются условия для обогащения и третьих лиц – экспертных организаций, представителей, оказывающих юридические услуги.

Президиум Правления ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Признать, что ситуация, вызванная недобросовестными действиями ряда юридических компаний, требует правового регулирования, направленного на

восстановление прав всех участников долевого строительства и исключающего создание условий для злоупотребления правами одной из сторон.

2. Создать рабочую группу по противодействию такого рода действиям в жилищном строительстве (председатель - вице-президент РСС по работе в СФО и ДФО Глушков Н.С., сопредседатель - вице-президент РСС по работе в СЗФО Бритов О.А) с участием представителей региональных Союзов строителей, Представительств РСС и членов Комитетов РСС по взаимодействию застройщиков с органами государственной власти и взаимодействию застройщиков и собственников жилья.

3. Предложения по кандидатурам в состав рабочей группы направить в Дирекцию до 11.10.2019 г. Состав рабочей группы утвердить приказом Президента РСС до 17.11.2019.

4. Признать целесообразность координации деятельности рабочей группы РСС с Комиссией по строительству и жилищной политике РСПП в вопросах выработки предложений по совершенствованию взаимодействия участников долевого строительства и надлежащего исполнения Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ;

5. Поручить Бритову О.А. и Глушкову Н.С. рассмотреть на ближайшем заседании Комиссии по строительству и жилищной политике РСПП вопрос отсутствия в сфере строительной-технической экспертизы надлежащего правового регулирования и квалификационных требований к экспертам, и созданием этим предпосылок к злоупотреблениям юридических компаний, выступающих против застройщика и привлекающих в качестве экспертов лиц с ненадлежащей квалификацией;

6. Вице-президентам, руководителям региональных Союзов строителей и Представительств, председателям Комитетов РСС направить в адрес Дирекции РСС предложения в план работы РСС на 2020 г. (срок до 10.11.2019).

7. **Принять** в члены Российского Союза строителей следующие организации:

- «Союз Инновационные технологии проектирования»;
- ООО «Солар Системс»;
- ООО «Новые проекты»;
- АО «ПРОМЭЛЕКТРОМОНТАЖ - СТН»;
- ООО СУ-11 «Липецкстрой-Л»;
- АО СЗ «Ремстройсервис»;
- ООО «ПИРС»;
- ООО «СК «МОС»;
- ООО СНК «КапиталСтрой»;
- ООО «Актюбинск»;

- ООО «СтройпроектГрупп»;
- ООО «АТЕК-Строй».

8. **Исключить** из Российского Союза строителей следующие организации:

- ООО «Завод «Гипервент»- на основании заявления;
 - АО «НТЦ Гектор» - на основании заявления;
 - ООО «Эксклюзив Консалтинг» - в связи с ликвидацией предприятия;
 - ЗАО «ГК Инжглобал» - за нарушение уставной дисциплины в части уплаты членских взносов;
 - АО «Сокол» -на основании заявления;
 - ООО «ЕвроМедиа» - за нарушение уставной дисциплины в части уплаты членских взносов;
 - ООО «ГлассСтрой» - за нарушение уставной дисциплины в части уплаты членских взносов;
 - ООО «ОМК СТРОЙ» - за нарушение уставной дисциплины в части уплаты членских взносов;
 - АНО ДПО и профподготовки «Академия недвижимости» -в связи с ликвидацией;
 - ООО «Финансовое партнёрство» - на основании заявления;
 - Союз развития базальтовой индустрии – в связи с ликвидацией;
 - ЧОУ ОДПО «Межрегиональный институт дополнительного профессионального образования» -за нарушение уставной дисциплины в части уплаты членских взносов;
 - ООО «ПСК «Москва» - в связи с ликвидацией предприятия;
9. Дату проведения очередного заседания Правления РСС назначить на 24.10.19. Место проведения – г.Иваново (Ивановской обл.).
10. Дирекции РСС разместить данное Постановление на сайте РСС.