



НОЗА
НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ

**ВЫСТУПЛЕНИЕ ХОЛОПИКА К.В.
РУКОВОДИТЕЛЯ АППАРАТА НОЗА**



НОЗА
НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ

СОВОКУПНОСТЬ НОРМ

- **О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**
- **СУДЕБНО-ПРОЦЕССУАЛЬНЫХ**
- **О ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЯ**

СДЕЛАЛИ ЗАСТРОЙЩИКА ЗАВЕДОМО СЛАБОЙ СТОРОНОЙ В СПОРАХ О КАЧЕСТВЕ КВАРТИР, ПОСТРОЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Схема «потребительского экстремизма» в долевом строительстве

1 Дольщик принимает объект, подписывает акт, включая об **отсутствии претензий по качеству**

2 «Юристы» **агитируют** дольщиков заработать на застройщике. Дольщики реагируют на рекламу

3 «Юристы» **договариваются с дольщиком**: 1) о распределении доходов, 2) о представлении интересов в суде, 3) оформляют экспертное заключение о «выявленных недостатках», 4) готовят иск в суд

4 «Юристы» подают от имени группы дольщиков **иски в суд** с требованиями выплаты компенсации с приложением экспертных заключений

5 **Застройщик получает иск, делает попытку** получить подтверждение наличия недостатка, устранить недостаток, провести собственную экспертизу

6 **Дольщик не идет на контакт**, не пускает в квартиру, отправляет к «юристам»

7 **Застройщик отказывает** в выплате компенсации, т.к. не согласен с фактом наличия недостатка, с ценой компенсации. Подает ходатайство в суд о проведении судебной экспертизы

8 **Суд отказывает в проведении судебной экспертизы** т.к. «нет оснований не доверять экспертному заключению, представленному дольщиком»

9 **Суд удовлетворяет требование дольщика**. Обязывает застройщика выплатить компенсацию + неустойку 1% от суммы компенсации за каждый день просрочки + штраф в размере 50% от суммы неустойки

10 Дольщик получает компенсацию + неустойку + штраф. **Делится с «юристами»**

«Потребительский экстремизм». Схема

Итого с застройщика подлежит взысканию:

- компенсация по недостатку
- неустойка со штрафом по ставке от 547,5% годовых от суммы компенсации
- моральный вред



Судебная практика

Требования об устранении недостатков:

Дата и номер решения суда	Наименование недостатка	Стоимость недостатков	Общий размер неустойки и штрафа	% от стоимости недостатков
17.09.2019 №2-2772/2019	Протечка потолка в кухне и санузле	256 128 руб.	2 150 549 руб. из них штраф 716 849 руб.	839
06.03.2018 2-68/2018	Неровности поверхности стен и потолка	232 175 руб.	722 451 руб. из них штраф 240 639 руб.	311

Судебная практика

Наиболее часто встречающиеся в судебной практике недостатки

№ п/п	Наименование недостатка	Как часто встречается (%)
1	Неровности поверхности стен	72
2	Повреждение отделки (трещины, грязь, зазоры, отслоение и пр.)	56
3	Неровности поверхности пола	50
4	Отклонение дверных блоков (неровности дверных откосов)	50
5	Неровности плоскости облицовки	33

Возможные отклонения от схемы

Суд вправе (но не обязан):

- ▶ назначить судебную экспертизу
- ▶ снизить размер неустойки и штрафа на основании 333 статьи ГК

Последствия перекосов в законодательстве

Последствия схемы:

- ▶ существенная дополнительная нагрузка на судебную систему
- ▶ угроза стабильности системы проектного финансирования, т.к. выплаты неоправданно больших неустоек осуществляются за счет целевых средств, выделенных банком для проектного финансирования иных объектов
- ▶ максимальная мотивация застройщиков ликвидировать юридические лица после ввода объектов в эксплуатацию. По статистике более 50% юридических лиц застройщиков после сдачи дома больше не осуществляют жилищное строительство
- ▶ основной доход от схемы извлекают «юристы»

Основные предложения

Основные предложения по выравниванию прав сторон в спорах о качестве, предусмотренные законопроектом

1. Обязательный досудебный претензионный порядок

Нагрузка по устранению недостатков лежит на подрядчике. Это предусмотрено договором между застройщиком и подрядчиком. Поэтому у застройщика нет мотивации отказываться от добровольного устранения недостатков

Основные предложения

Обязательный досудебный претензионный порядок уже предусмотрен, в частности:

- ▶ Гражданским кодексом Российской Федерации (статья 797 об отношениях из договора перевозки груза);
- ▶ Воздушным кодексом Российской Федерации (статья 124);
- ▶ Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации (статья 161);
- ▶ Федеральным законом от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (статья 161);
- ▶ Федеральным законом от 08.11.2007 № 259-ФЗ «Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта» (статья 39);
- ▶ Федеральным законом от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» (статья 55).

Основные предложения

2. Установление разумного наказания за принудительную выплату неустойки

- ▶ Наказание в 547,5% (в день : 1% неустойки + 50% штраф от суммы выплаты) установлено законодательством о защите прав потребителей в 1992 году, когда инфляция составляла 2609% (в день: 7%). За прошедшие 28 лет инфляция уменьшилась в 652 раза, но процент неустойки не изменился.
- ▶ Предлагаемый процент неустойки в размере 2-кратной 1/300 ключевой ставки соответствует реалиям времени.

Расчет:

ключевая ставка = 4,25% в год;

1/300 ключевой ставки = 0,0142%;

неустойка в день (2 x 1/300 ключевой ставки) = 0,0284%;

неустойка в год (365 календарных дней x 2 x 1/300 ключевой ставки) = 10,34%;

неустойка в год + штраф (10,34 + 50%) = 15,51% минимум

Ставка неустойки должна правильно мотивировать

По данным Банка России средняя кредитная ставка для застройщиков по проектному финансированию составляет около 5% в год. Ставка 15,51% в год в три раза выше сложившейся кредитной ставки. Это достаточный стимул для застройщика для добровольного устранения недостатка или выплаты компенсации

Ставка 15,51% в год вместо сегодняшних 547,5% демотивирует «юристов» заниматься бизнесом по взысканию неустоек с застройщиков, т.к. исчезает поле для сверхдоходов