



"Практика применения стандарта качества строительно-отделочных работ на объектах долевого строительства"

ООО «Специализированный застройщик Фонд РЖС» является застройщиком жилых многоквартирных домов на территории Кемеровской области - Кузбасса с 2019 г.

За время существования Застройщиком построено 13 домов. Общая площадь построенного жилья составляет 110434,46 кв. метров.

Учредителем Застройщика является некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства Кузбасса», которая осуществляла строительство домов с 2008 г. За период с 2008 по 2019 гг.

Фондом было построено:

- 69 многоквартирных жилых домов в 8 территориях Кемеровской области (в Кемерове, Новокузнецке, Топках, Калтане, Польшаево, посёлках Крапивинский, Яшкино, Ижморский);
- 43 коттеджа в жилом районе «Лесная Поляна» города Кемерово;
- 28 "социальных" коттеджей в жилом районе "Кедровка" города Кемерово.

Общая площадь построенного жилья составляет более 376 тыс. кв. метров.

Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Согласно ч. 1 ст. 7 застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует:

1. условиям договора;

2. требованиям технических регламентов;

- Согласно действующему законодательству РФ таким регламентом является ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" № 384-ФЗ от 30.12.2009 г.

3. проектной документации;

4. градостроительных регламентов;

- Согласно действующему законодательству РФ градостроительными регламентами определяется правовой режим земельного участка, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельного участка и используется в процессе его застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Таким образом, градостроительные регламенты устанавливают правовой режим использования земли в территориальной зоне, на которую он установлен.

5. иным обязательным требованиям

- Согласно действующему законодательству РФ иными обязательными требованиями является перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иные строительные нормы и правила, которые прямо указывают на обязательность их применения.

На разрешение экспертов судом был поставлен вопрос:

1. Соответствует ли жилое помещение строительным нормам и правилам, указанным в п. 1.3 договора (ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ, перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 г. № 1047-р, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований закона)?

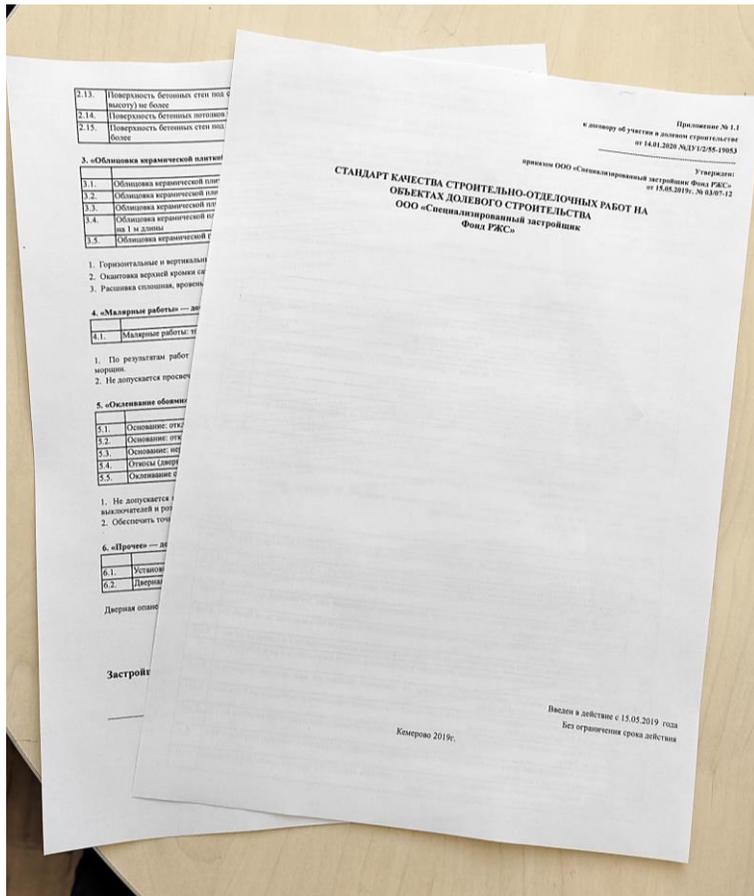
Ответ экспертов:

Ответ: Жилое помещение, расположенное по адресу: обл. Кемеровская, г. Кемерово, ул. Серебряный бор, д.7, кв.114, соответствует строительным нормам и правилам, указанным в п. 1.3 договора (ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ, перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 г. № 1047-р, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона). (см. Приложение № 7)

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами экспертов и суда первой инстанции:

Доводы истца о том, что качество переданной квартиры должно соответствовать не только обязательным национальным стандартам, но и рекомендательным СНИПам, основаны на неправильном толковании норм права, поскольку договором был определен стандарт качества квартиры - соответствие обязательным нормам и правилам.

Обязательным приложением к договору об участии в долевом строительстве является Стандарт качества строительно-отделочных работ на объектах долевого строительства ООО «Специализированный застройщик Фонд РЖС», разработанный на основании ч. 4 ст. 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании».



Стандарт определяет допустимые отклонения уровня качества результата выполненных строительно-отделочных работ на объектах долевого строительства.

Стандарт не оказывает влияния на обязательные требования к качеству и безопасности объектов долевого строительства.

Судебная практика различна. Каждый суд на своё усмотрение ставит вопросы перед экспертом при назначении судебных строительно-технических экспертиз.

Суды последующих инстанций, как правило, поддерживают суд, вынесший решение (в части поставленных вопросов перед экспертами).

На разрешение экспертов судом был поставлен вопрос:

1. Определить имеются ли в квартире строительные недостатки. Соответствует ли квартира строительным нормам и правилам?

Экспертами исследован объект, выявлен перечень **всех** строительных недостатков.

В результате, не проведен анализ соответствия объекта условиям договора об участии в долевом строительстве, а следовательно стандарту качества отделки квартир.

Решение было вынесено, с застройщика взыскана полная сумма денежных средств на устранение всех строительных недостатков.

Суд апелляционной и кассационной инстанции поддержали решение суда первой инстанции.

Более того, суды признали, что стандарт качества ведет к ухудшению качества объекта и ущемляет права потребителя.

На разрешение экспертов судом был поставлен вопрос:

1. Соответствуют ли допустимые отклонения Приложения № 1 к договору об участии в долевом строительстве требованиям ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 г. № 384, перечня национальных стандартов и сводов правил?

Ответ экспертов Министерства юстиции РФ (ФБУ Кемеровская лаборатория судебной экспертизы):

2. Применение допустимых отклонений, приведенных в Приложении №1.1 к договору об участии в долевом строительстве от 14.01.2020 №ДУ1/2/55-19053 при производстве отделочных работ соответствует требованиям Федерального закона №384-ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечня национальных стандартов и сводов правил, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года №1521, действовавшим на момент проектирования и строительства многоквартирного дома, в котором находится спорная квартира

На разрешение экспертов судом был поставлен вопрос:

1. Соответствует ли квартира условиям договора об участии в долевом строительстве, с учетом всех приложений, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям? Если не соответствует, то в какой части?

В случае постановки перед экспертами вопроса в такой редакции убытки застройщика в разы уменьшаются, либо сводятся к нулю.

Спасибо за внимание!