



Проблемные аспекты применения
Постановления Правительства РФ от
29.12.2023 N 2380 "Об установлении
особенностей передачи объекта
долевого строительства участнику
долевого строительства", через призму
потребительского экстремизма.

«Потребительский экстремизм» -

Использование заинтересованным лицом, своего положения как потребителя, с целью получения материальной выгоды.

Основной инструмент достижения цели: Манипуляция законодательством.

Характерное отличие: Злоупотребление процессуальным правом.

Способы защиты нарушенного права участника долевого строительства, предусмотренные действующим законодательством:

Связанные со сроком передачи объекта:

- Пени $1/150$ от ключевой ставки \times цена ДДУ \times количество дней просрочки;
- Штраф в размере 50% от присужденной суммы;
- Штраф 1% за каждый день просрочки за неисполнение законного требования потребителя.

Связанные с качеством объекта:

- Безвозмездное устранение недостатков в разумный срок;
- соразмерное уменьшение цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- Штраф в размере 50% от присужденной суммы;
- Штраф 1% за каждый день просрочки за неисполнение законного требования потребителя.

Инструменты получения выгоды:

Связанные со сроками

Манипуляция законодательством и сопутствующими обстоятельствами, для создания почвы, чтобы застройщик нарушил срок передачи объекта с целью последующего предъявления требования о выплате пени в размере $1/150$ от ключевой ставки \times цена ДДУ \times количество дней просрочки и получения:

- Штрафа в размере 50% от присужденной суммы;
- Штрафа 1% за каждый день просрочки за неисполнение законного требования потребителя.

Связанные с качеством объекта:

поиск/ создание дефектов в объекте долевого строительства с целью предъявления требования о:

- соразмерном уменьшение цены договора;

или

- возмещении своих расходов на устранение недостатков;

И получения :

- Штрафа в размере 50% от присужденной суммы;
- Штрафа 1% за каждый день просрочки за неисполнение законного требования потребителя.

Основные моменты урегулированные Постановления Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380 "

- А) Срок передачи объекта может быть изменен по согласованию с конкретным участником долевого строительства, без изменения сроков;
- Б) Расширен перечень способов уведомления участника долевого строительства о завершении строительства объекта;
- В) Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки объекта, только если есть существенные нарушения и они подтверждены специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации;
- Г) Если участник долевого строительства принял объект с существенными недостатками у Застройщика 60 дней на их устранение. Участник долевого строительства не вправе обращаться в суд с иском о компенсации расходов на устранение дефектов или соразмерном уменьшении цены ДДУ

Основные правоприменительные проблемы Постановления Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380

А) Отсутствие четкого правового регулирования, не определение баланса обязанностей сторон.

- **Абз. 2,3 пункта «л»** специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению с участником долевого строительства;

дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается участником долевого строительства и застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков объекта долевого строительства, но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования

- **Пункт «е»** Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства - в срок не более 60 календарных дней со дня составления в соответствии с подпунктом "л" настоящего пункта акта осмотра с участием специалиста;

- Абз.2 пункта «н» в случае уклонения участника долевого строительства от осмотра до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик вправе по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Вывод: спор о личности специалиста, правовая неопределенность 60-ти дней, т.к. исчисляются с момента подписания акта, а не с момента предоставления доступа, недобросовестное поведение участника долевого строительства не дает права на составление одностороннего акта сразу после уклонения.

Основные правоприменительные проблемы Постановления Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380

Б) Неразрешены процедурные моменты

- Пункт «н» при непредоставлении участником долевого строительства застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра участник долевого строительства не вправе обращаться с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

Постановление не содержит порядка предоставления доступа , количества времени в день на которое должен быть предоставлен доступ для устранения дефектов.