

Верните двери обратно



Девелоперы жилья нашли новый способ борьбы с так называемым потребительским терроризмом, когда дольщики массово в суде взыскивают с застройщика крупные суммы за недостатки строительства и отделки. Теперь они требуют у покупателей жилья вернуть некачественные стройматериалы, чтобы отсуженные средства были направлены именно на ремонт, а не на другие цели. Участники рынка рассчитывают, что таким образом покупатели жилья будут стремиться урегулировать конфликты в мирном порядке. Однако, предупреждают юристы, это часто бывает бесполезно: девелоперы сами нередко вынуждают дольщиков идти в суд.

— Дом —

В начале 2023 года Люберецкий городской суд Подмосковья вынес решение по иску дольщика жилого комплекса «Измайловский лес» Евгения Лапенкова к структуре застройщика ГК ПИК ООО «Специализированный застройщик „Ривер парк“». Дело очень стандартное: квартира была сдана, как указано в материалах дела, с существенными недостатками и дефектами. Суд встал на сторону дольщика и решил взыскать с застройщика более 500 тыс. руб. Но это дело отличается от тысячи других похожих разбирательств тем, что дольщик вместе с получением денежной компенсации обязан вернуть материалы ненадлежащего качества, а именно два оконных блока и дверь, которые подлежат замене. В ГК ПИК отказались от комментариев, связаться с господином Лапенковым не удалось.

Некоторые застройщики пошли еще дальше. К примеру, в профильных Telegram-каналах был опубликован иск структуры ГК «Самолет» ООО «Специализированный застройщик „Самолет Путилково“» (строил ЖК «Большое Путилково» в подмосковном Красногорске) к дольщикам, которые ранее получили через суд денежную компенсацию за недостатки в строительстве. Девелопер требует вернуть стройматериалы ненадлежащего качества, а именно окна, двери, ламинат, обойное полотно, натяжное полотно и линолеум. Если дольщик не сможет вернуть

стройматериалы, то «Самолет» просит вернуть средства — указанные материалы он оценил в 26,3 тыс. руб. Сегодня застройщики все чаще переходят к практике встречных исков: требуют вернуть материалы и конструкции, подлежащие замене по результатам судебной экспертизы, для их дальнейшей переработки и использования в качестве вторсырья, поясняет руководитель блока трансформации группы «Самолет» в Московском регионе Клим Костюченко. Это необходимо в первую очередь для борьбы с «потребительским терроризмом», отмечает руководитель направления Home Development ГК «Кортрос» Екатерина Нестерова.

Избыток недостатков

Застройщики определили признаки так называемого потребительского терроризма. Как правило, в таком случае дольщик сразу обращается в суд, не пытаясь добиться от девелопера устранения недочетов строительства по соглашению сторон, либо препятствует доступу в квартиру для их устранения. В акте обследования квартиры такой дольщик насчитал более 50 замечаний, а сумма требований составляет более 10% от стоимости объекта недвижимости.

Кроме того, зачастую интересы дольщика в суде представляет профессиональная юридическая компания. По данным одного из крупных застройщиков страны, 72,4% исков дольщиков к застройщику обладают признаками «потребительского

В спорах с дольщиками застройщики очень редко удовлетворяют претензии по неустойке до суда, и дольщикам самим приходится нести судебные расходы

терроризма». У этого девелопера, к примеру, был случай, когда за недочеты при строительстве квартиры стоимостью 15,3 млн руб. дольщику удалось взыскать в суде 45,1 млн руб.

Иногда покупатели квартир препятствуют застройщику в устранении недостатков, чтобы предъявить денежные требования о выплате им суммы исправления, но в действительности в этом совершенно не заинтересованы, а хотят просто получить компенсацию, отмечает директор по правовым вопросам «Главстрой» Вероника Поддубная. Около 97% обращающихся в суд и получающих выплаты дольщиков не тратят полученную компенсацию на новый ремонт, говорит Клим Костюченко. Это форма злоупотребления, но поскольку целью законодательства о защите прав потребителей является не обогащение одной из сторон, а восстановление баланса интересов, то возврат некачественных материалов — это адекватная мера, считает госпожа Поддубная.

Тем не менее не всегда сами дольщики пытаются нажиться на застройщиках. Сейчас на рынке новостроек сложилась ситуация, когда к покупателям приходят так называемые профессиональные приемщики и предлагают им за небольшие суммы переписать все замечания по сданному жилью, часто раздувая

список, с которым они потом могут пойти в суд и взыскать с застройщика своеобразный кэшбэк за покупку жилья, отмечает строительный эксперт Игорь Балабас. Это следствие недобросовестного поведения юридических фирм, нашедших серую зону в регулировании требований к отделке, соглашается Клим Костюченко. Это превратилось в отдельный бизнес таких юридических компаний, которые просят за свои услуги 20–30% от выигранной дольщиком суммы, добавляет господин Балабас.

Практика с возвратом материалов и комплектующих, по которым есть претензии, может отчасти снизить количество судебных исков от тех собственников, которые прицельно ищут мелкие недочеты в ремонтных работах или отделочных материалах, чтобы взыскать с застройщика денежную компенсацию, считает первый вице-президент GoraX Александр Андрианов. В обычной ситуации при покупке тех или иных товаров для получения денежной компенсации товар необходимо фактически вернуть, отмечает управляющий партнер «Пропозиту-ма» Дмитрий Галанцев.

Истребование застройщиком годных к использованию строительных материалов делает судебные тяжбы по небольшим дефектам отделки неконкурентными по сравнению с возможностью устранить дефекты силами застройщика до суда, соглашается управляющий партнер Asterisk Владимир Хантмиров. Но возникает вопрос, как будет проработан

механизм возврата стройматериалов и как будет решаться ситуация, если они во время доставки будут повреждены, отмечает директор юридического департамента «ОМ Девелопмент» Екатерина Ухова. Замруководителя юридического департамента ГК «Гранель» Максим Деев также отмечает, что идентификация материала, подлежащего возврату, может быть проблемой. «Это приведет к возникновению еще большего количества проблем и споров», — предупреждает госпожа Ухова.

К тому же, полагает Александр Андрианов, распространение подобной судебной практики не может радикально решить проблему «потребительского терроризма». Он считает, что решением может стать закрепление на законодательном уровне перечня недостатков, по которым дольщик может обращаться в суд для взыскания с застройщика денежной компенсации. В такой перечень должны войти действительно существенные недостатки, «а не мелкие царапины и недочеты, которые и так могут возникнуть в ходе эксплуатации», добавляет эксперт. Руководитель представительства Российского союза строителей в Нижегородской области Михаил Иванов считает, что необходимо создать единый госреестр экспертов в строительной по аналогии с кадастровыми инженерами, так как сейчас в качестве экспертов выступают люди, зачастую не имеющие должного образования и квалификации.

Тем не менее лазейку для недобросовестных покупателей оставляет пятилетний гарантийный период на отделку, при этом международный бенчмарк составляет до двух лет, говорит Клим Костюченко.

По другую сторону поцарапанной двери

Однако представители дольщиков совсем иного мнения: застройщики тоже нередко идут на ухищрения и вынуждают покупателей новостроек обращаться в суд. Как рассказывает руководитель «Кучембаев и партнеры» Алмаз Кучембаев, в его практике был случай, когда девелопер в одностороннем порядке передал объект недвижимости задним числом. Дольщики отказались принимать квартиру с существенными строительными недочетами, и застройщик неожиданно вспомнил, что направлял ранее уведомления дольщику, чтобы тот пришел на приемку, и понял, что установ-

ленный срок приемки уже вышел, а значит, он имеет право в одностороннем порядке закрыть акт приема-передачи, продолжает юрист. «Таким образом девелоперы пытаются уйти от просрочки передачи квартиры, чтобы не платить за это неустойку дольщикам», — поясняет господин Кучембаев.

Застройщики очень редко удовлетворяют претензии дольщиков по неустойке до суда, и дольщику придется нести судебные расходы: госпошлину, расходы на юриста, чтобы взыскать неустойку, говорит советник практики разрешения споров и банкротства BGP Litigation Руслан Петручак. В суде тоже все не так просто для дольщика, так как передача квартиры — это неденежное обязательство, к которому закон не предъявляет требования к минимально допустимому порогу снижения неустойки. Застройщики об этом прекрасно знают, поэтому в суде снижают неустойку иногда в 5–10 раз. Таким образом, девелоперам нет нужды выплачивать рассчитанную по закону неустойку в указанном в досудебной претензии размере, так как в результате суда ее размер будет уменьшен, поясняет адвокат.

При непосредственной сдаче объекта дольщику застройщик всячески торопит принять объект как можно скорее, без учета имеющихся замечаний, отмечает Руслан Петручак. По его словам, обычной отговоркой девелопера являются устные обещания, что подписание акта приема-передачи квартиры без замечаний — это формальность, а строители и так устранят все замечания. «Вместе с тем после подписания акта зачастую застройщик уже отказывается что-либо устранять, отправляя в управляющую компанию. В таком случае останется требовать с застройщика устранения недоделок в рамках гарантийных обязательств, что совсем не быстро, и не любые недостатки могут быть устранены в рамках гарантийных обязательств», — добавляет адвокат.

Кроме того, сейчас застройщики продают много квартир и апартаментов в уже готовых комплексах. Зачастую они передают квартиры на баланс другой компании или физического лица, и в таком случае принудить застройщика к исправлению своих недочетов еще сложнее, так как ответственность девелопера размывается, резюмирует Алмаз Кучембаев.

Дарья Андрианова



Истребование застройщиком годных к использованию строительных материалов делает судебные тяжбы по небольшим дефектам неконкурентными