Для ознакомления наших застройщиков и подрядчиков стр. жилья

|  |  |
| --- | --- |
| Входящие | x |



|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Валерий Мозолевский <director@ssros.ru>** |

 | вс, 23 дек., 17:42 (16 ч. назад) |  | https://mail.google.com/mail/u/0/images/cleardot.gifhttps://mail.google.com/mail/u/0/images/cleardot.gif |
|

|  |
| --- |
| кому: Анастасия, Анастасия, Андрей, Екатерина, Валерий, Ольга, Роман, Виктор, Ирина, Лесков, Каширин, Оксана, скрытая копия: яhttps://mail.google.com/mail/u/0/images/cleardot.gif |

 |

**Верховный суд напомнил застройщикам, как сдавать квартиры**



Что делать дольщику, который получил квартиру без межкомнатной перегородки, с лоджией без стёкол, кривыми стенами и неровным полом? Суды двух инстанций посчитали, что это не слишком существенные недостатки для расторжения договора участия в долевом строительстве. Но высшая судебная инстанция не согласилась с таким подходом.

Семья Батиных\* заключила с ООО «Иеса ЖБИ «Южный» договор участия в долевом строительстве. Застройщик обязался возвести трехэтажный жилой дом и передать в собственность Батиных двухкомнатную квартиру в нем. Во время осмотра квартиры Батины обнаружили, что при входе в жилую комнату в верхней части дверного проема не было межкомнатной перегородки, оконные блоки на лоджии не установлены, трубы водопровода и отопления непригодны, стены не оштукатурены, а пол не выровнен стяжкой. Ситуацию подтвердил эксперт ООО «НПО СОЮЗ». Дольщики отказались принять помещение по акту приема-передачи, а затем направили две претензии об устранении недостатков. Но на их письма не отреагировали, и семья отказалась от исполнения договора, о чем уведомила застройщика. И на это не было ответа, и дольщики обратились в суд. Они просили признать договор участия в долевом строительстве расторгнутым, взыскать уплаченные по договору 1 463 000 руб., 821 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, 770 981 руб. убытков, штраф – 50%  от присужденной суммы, 56 500 руб. судебных расходов и компенсацию морального вреда, а также возложить обязанность подать заявление о внесении в ЕГРН записи о расторжении договора.

**ДЕЛО № 47-КГ18-14**

**ИСТЦЫ:**СЕМЬЯ БАТИНЫХ\*

**ОТВЕТЧИК:**ООО «ИЕСА ЖБИ «ЮЖНЫЙ»

**СУТЬ СПОРА:**О ПРИЗНАНИИ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ РАСТОРГНУТЫМ

**РЕШЕНИЕ:**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОТМЕНИТЬ, ДЕЛО НАПРАВИТЬ НА НОВОЕ РАССМОТРЕНИЕ ВО ВТОРУЮ ИНСТАНЦИЮ

Суд назначил и провел две судебные строительно-технические экспертизы. ОГУ «Технопарк ОГУ» и ООО «Центр экспертиз» установили, что квартира непригодная для проживания, не соответствует условиям договора и требованиям нормативных документов в области строительства. При этом ООО «Центр экспертиз» оценило стоимость устранения выявленных недостатков в 58 669 руб.

Суд признал, что заключение эксперта ОГУ «Технопарк ОГУ» не отвечает требованиям относимости и допустимости, поскольку экспертиза проведена без исследования рабочей документации. Руководствуясь заключением ООО «Центр экспертиз», [Ленинский районный суд г. Оренбурга](https://new.pravo.ru/arbitr_practice/courts/1794/) отказал в удовлетворении иска. [Оренбургский областной суд](https://new.pravo.ru/arbitr_practice/courts/261/) с ним согласился. Согласно ч. 3 ст. 7 закона об участии в долевом строительстве, участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать вернуть деньги с процентами, если существенно нарушено качество объекта или застройщик не устранил выявленные недостатки в разумный срок. Суды пришли к выводу, что истцы не представили доказательств существенных нарушений качества объекта, которые делают его непригодным для использования по назначению, а значит, они не вправе отказаться от исполнения договора.

[Верховный суд](https://new.pravo.ru/arbitr_practice/courts/119/) напомнил: договор участия в долевом строительстве можно расторгнуть в одностороннем порядке, если застройщик не устранил недостатки объекта безвозмездно в разумный срок. По мнению ВС, ссылка судов на устранимость и несущественность выявленных недостатков объекта основана на неправильном толковании Закона об участии в долевом строительстве. Поэтому ВС отменил апелляционное определение и направил дело на новое рассмотрение в апелляцию (№ [47-КГ18-14](http://test.vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1700392)). В настоящее время дело еще не рассмотрено.

Это определение в очередной раз поднимает проблему ответственности подрядчиков за качество построенных квартир. То, что ВС подробно описал ситуацию и даже перечислил допущенные подрядчиком недостатки, может послужить руководством для нижестоящих судов при разрешении схожих споров. Такой прецедент должен стать предостережением для нерадивых подрядчиков.

 «Существующая ранее практика была достаточно неоднозначна и в большинстве случаев отрицательна для дольщиков. Теперь появилось определение, которое позволит дольщикам добиться от застройщика более внимательного отношения к претензиям по качеству и ответственного подхода к передаче построенного объекта в целом. Застройщики должны понимать: суд встанет на сторону дольщика», – уверена заместитель генерального директора по правовым вопросам национальной юрслужбы «Амулекс» Юлия Галуева.