

Союз строителей «Региональное объединение работодателей Алтайского края»

г. Барнаул, просп. Ленина, д. 23, тел.: (3852) 200-430, e-mail: stroiteli-112@mail.ru сайт: stroi-altai.ru

«29» июля 2025 г.
№ 122

Председателю Алтайского
краевого суда

Э.Ю. Ермакову

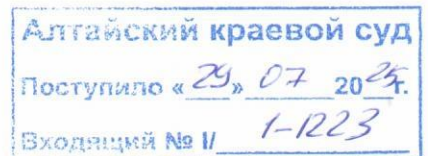
Уважаемый Эдуард Юрьевич!

В настоящее время к застройщикам, осуществляющим строительство многоквартирных жилых домов с привлечением денежных средств граждан на основании Закона №214-ФЗ «О долевом участии в строительстве...», предъявляются массовые финансовые претензии, связанные с недостатками оконных и витражных ограждений. Так называемая «защита прав дольщиков» давно превратилась в целый бизнес по недобросовестному отъему денежных средств у застройщиков, и это признал сам законодатель, внося в последнее время соответствующие ограничительные изменения в Закон №214-ФЗ (по объему ответственности застройщика).

Несмотря на это, в ходе судебных разбирательств мы столкнулись с формальным подходом экспертов и судов, который не направлен на объективное рассмотрение дела.

Большинство судей первой инстанции, выносят решения исключительно на основании заключения эксперта, по принципу - дольщик всегда прав, а застройщики богатые все равно заплатят. В результате одни и те же недобросовестные юристы начали массово рекламировать «возможность удешевить стоимость квартиры», обзванивают дольщиков, ходят по вновь сданным жилым комплексам, открыто предлагая заработать на застройщике. При этом о фактическом устранении недостатков здесь и речи нет. Одна из представителей истцов - госпожа Воскобойникова А.С., гарантируя жителям сданных жилых домов лёгкий заработок, просто под копирку штампует новые иски против всех застройщиков г. Барнаула. А суд в такой схеме просто превращается в инструмент по отъёму денег у застройщиков. Ведь суды первой инстанции практически никогда не оценивают, насколько существенным является недостаток окна именно с точки зрения эксплуатации, решение принимается формально, только на основании экспертизы, зачастую сомнительного качества.

Отдельно хочется отметить, что при таком подходе, в том числе, сложилась и порочная практика обогащения недобросовестных экспертов за счет застройщика. Ведь эксперт, получая внушительные деньги за экспертизу, всегда заинтересован только в положительном для дольщика решении. В противном случае количество исковых заявлений резко уменьшится, что соответственно, приведет к уменьшению дохода эксперта.



Абсолютное большинство истцов, ссылаясь на недостатки, связанные с безопасностью проживания, требуют «соразмерного уменьшения стоимости» либо возмещения расходов на устранение, при этом категорически отказываясь от устранения застройщиком этих недостатков. Однако о какой соразмерности можно говорить, если за миллиметр отклонения линейного размера окна от заводского ГОСТа, необоснованно применяемого экспертами для изделий, уже введенных в эксплуатацию, насчитывают сотни тысяч рублей компенсации. При этом, после получения компенсации истцы не устраняют эти недостатки, признавая тем самым, что недостатки не являлись существенными.

Уважаемый Эдуард Юрьевич, просим Вас обратить внимание на эту категорию дел, в том числе на этапе апелляционной инстанции. Более внимательный подход судов в оценке ими существенности предъявляемых недостатков, реальности размера компенсаций, мог бы значительно уменьшить количество недобросовестных истцов. Также просим Вас рассмотреть возможность привлечения для экспертизы независимых государственных экспертов, материально не зависящих от результатов экспертизы.

Основные моменты, требующие, по нашему мнению, более пристального внимания судов:

1. Некачественная экспертиза.

В экспертизе используются технические характеристики остекления, описанные в ГОСТе 23166-99 и ГОСТ 30674-99, применяемом для производства изделий в заводских условиях, в частности, п.5.2.3. о предельных отклонениях коробок и створок по длине и ширине (допуски порядка 1-2 мм).

При этом игнорируется тот факт, используемый экспертами ГОСТ 30674-99 и ГОСТ 23166-99 не применимы к оконным изделиям, уже находящимся в эксплуатации и являющимся частью строительных конструкций, поскольку указанный ГОСТ учитывает только нормы производства оконного блока и не учитывает требования к монтажу и эксплуатации готовой строительной конструкции окна.

Также судами игнорируется тот факт, что экспертами при производстве исследования систематически нарушается методика его проведения, не учитываются физические факторы на момент исследования (ветровая нагрузка, внешние температуры и т.д.).

2. Подмена понятий устранение недостатков и соразмерное уменьшение стоимости.

Так называемая «защита прав дольщиков» давно превратилась в целый бизнес по недобросовестному отъему денежных средств у застройщиков.

Истцы под давлением своего представителя категорически отказываются от устранения недостатков силами застройщика, требуя возмещение своих расходов на устранение недостатков (пп.3 п.2 ст.7 Закона о долевом участии), и в нарушение прямой нормы Закона - не представляют при этом доказательство их несения, а фактически и не производя соответствующие работы, что является признаком неосновательного обогащения.

Абсолютное большинство дольщиков ссылаются на недостатки, связанные с

безопасностью проживания, при этом требуя компенсацию за такие недостатки.

Нельзя подменять безопасность объекта выплатой денежных средств. Это могли бы исправить суды, выработав соответствующую практику, но этого не происходит.

3. Необоснованные требования компенсации восстановительных работ.

Истцами заявляются и судами удовлетворяются требования о взыскании стоимости ремонтно-восстановительных работ, которая возможно потребуется после замены оконных блоков.

Правовых оснований для взыскания с застройщика указанной суммы нет, так как нет подтверждения проведения ремонтно-восстановительных работ. Такие основания могут появиться у истца только после фактического устранения недостатков, а возможно, и не появятся вовсе.

Расходы, которые могут возникнуть, а могут и не возникнуть, убытками не являются, в силу несоответствия норме ст.15 ГК РФ. Более того, на предполагаемые, вероятностные расходы истец претендовать не вправе, поскольку они не соответствуют специальной норме пп.3 п.2 ст.7 Закона 214-ФЗ.

Для примера приводим несколько завершенных дел (№2-265/2025(2-4921/2024) 22RS0065-01-2024-005886-11; №2-727/2023 22RS0065-02-2022-006890-21; №2-17/2025 22RS0068-01-2024-001377-90) и дело №2-96/2025 (2-3383/2024) 22RS0065-01-2024-003796-73, находящееся на этапе апелляции, в решении по которому очевидны наши доводы.

Председатель правления
Союза строителей «РОР АК»



А.А.Мишустин