

УДК 347.4

Качество объектов долевого строительства: проблемы и правовые механизмы устранения недостатков

Стекланникова Наталья Сергеевна, магистрант, Академия права и управления ФСИН России, steklyannikovanat@gmail.com

Статья посвящена анализу проблем качества объектов долевого строительства и вопросам устранения их недостатков. Рассматриваются основные причины возникновения дефектов на различных этапах строительства, а также возможности их устранения в рамках правового регулирования. В рамках исследования правоотношений в сфере долевого строительства традиционно акцентируется внимание на роли участников и застройщиков, однако в данной статье дополнительно рассматривается роль подрядных организаций, сотрудничающих с застройщиком при возведении объекта. Особое внимание уделено правовым аспектам взаимоотношений между застройщиками и дольщиками, участию подрядных организаций, а также механизмам защиты интересов сторон.

Ключевые слова: специализированный застройщик, долевое строительство, дольщик, застройщик, подрядчик, гарантийный срок.

В настоящее время вопрос недвижимости является достаточно актуальным: покупку квартир в новостройках рассматривают как для проживания, так и для инвестирования средств. Оборот в сфере строящегося жилья высок даже в условиях труднодоступной ипотеки. В связи с этим возникают различные вопросы, в том числе правового характера, многие из которых касаются качества объектов. Застройщик, в соответствии с действующим законодательством, обязан передать участнику долевого строительства объект надлежащего качества, соответствующий условиям договора, проектной документации и техническим регламентам.

Цель статьи заключается в выявлении основных причин низкого качества объектов долевого строительства, с акцентом на правовые способы решения этих проблем, анализе механизмов защиты прав участников долевого строительства и разработке рекомендаций по устранению недостатков и улучшению качества возводимых объектов.

Проблема качества строящегося жилья остается актуальной, в том числе в условиях санкций, когда возникают трудности с поставками материалов и задержками в сроках доставки. Российские застройщики вынуждены искать альтернативные схемы закупки стройматериалов, а сроки сдачи домов часто сдвигаются из-за перебоев. Эти сложности не должны затрагивать конечного потребителя — участника долевого строительства, т. к. здесь вступают в силу нормы о защите прав потребителей, а также требования безопасности и надежности.

Стоит отметить, что на сегодняшний день застройщики смогли выйти на более стабильный путь поставок стройматериалов. Статистика показывает, что в среднем 62 % строящегося жилья сдается в срок [6]. Это не высокий процент, но в условиях текущих реалий достаточно стабильный. Основные проблемы качества объектов долевого строительства:

1. Несоответствие проектной документации. Часто застройщики вносят изменения в проектную документацию без согласования с дольщиками, что может привести к снижению качества жилья. Например, вместо заявленных качественных материалов используются более дешевые аналоги.
2. Нарушение сроков сдачи объекта. Задержки в строительстве могут ухудшить качество работ из-за необходимости ускорения процессов.
3. Недостаточная квалификация подрядчиков. Некоторые застройщики привлекают к работе неквалифицированных рабочих, что также влияет на качество строительства.
4. Отсутствие должного контроля за строительством. Недостаточный контроль со стороны заказчика может привести к нарушению строительных норм и правил, что в дальнейшем скажется на

качестве здания.

5. Использование некачественных материалов. Экономия на материалах часто является причиной появления трещин, протечек и других проблем после ввода здания в эксплуатацию.

6. Проблемы с инженерными системами. Неисправности в системах отопления, водоснабжения, канализации и вентиляции являются частыми проблемами в новостройках.

7. Неправильная эксплуатация зданий. Даже при качественном строительстве ошибки в эксплуатации могут привести к быстрому износу конструкций и инженерных систем.

Также могут возникать вопросы, связанные с качеством звукоизоляции объекта или отделки. Часто новостройки ассоциируются с высокой слышимостью, что неправомерно. Также вопросы качества могут касаться не только самого здания или квартиры, но и придомовой территории, которая должна соответствовать определенным стандартам.

Вопрос защиты интересов участников долевого строительства часто обсуждается с точки зрения государственной поддержки. Однако последние тенденции показывают, что защита нужна и застройщикам. Некоторые авторы поднимают проблему «потребительского терроризма», которая затрагивает не только обычные потребительские отношения.

Например, А. Р. Кирсанов в своем исследовании выделяет субъективный характер оценки качества и недостатков [1]. В этом контексте речь идет о категориях участников, которые намеренно не подписывают акты приема-передачи на построенное жилье, затягивают сроки приема и рассчитывают на неустойку. Эта проблема на данный момент остается открытой. Некоторые авторы предлагают решение, ограничив возможность отказа участника от приемки квартиры с незначительными недостатками, не влияющими на возможность ее использования по назначению [1].

Однако нельзя забывать и о роли подрядных организаций и их субподрядчиков в вопросе ответственности за недостатки объектов долевого строительства. Подрядчики играют ключевую роль, т. к. именно они осуществляют реализацию проекта от проектирования до завершения всех строительных работ. От их профессионализма и добросовестности во многом зависит качество построенного объекта. Ответственность подрядчика, как правило, закрепляется в договоре, и застройщик вправе требовать надлежащего исполнения обязательств. Однако на практике бывают случаи, когда подрядчик недобросовестно исполнил свои обязательства, и застройщик не обнаружил этого вовремя. Некачественное выполнение обязательств подрядчиками может привести к серьезным последствиям как для участников долевого строительства, так и для

застройщика. Участники имеют право обратиться в суд с требованием устранения недостатков, снижения цены квартиры или компенсации затрат на ремонт. Также законодательство предусматривает штрафы и неустойки за нарушение условий договоров о долевом участии в строительстве.

Застройщик вправе взыскивать неустойку с подрядчика в случае нарушения условий договора подряда. Взыскание неустойки возможно, если она предусмотрена договором между сторонами либо регулируется законодательством.

Таким образом, застройщикам необходимо применять различные формы внутреннего контроля, чтобы избежать правовых последствий некачественной работы подрядных организаций. Поскольку участник долевого строительства имеет право не принимать квартиру с недостатками, застройщикам важно вести активную деятельность по поддержанию качества объектов долевого строительства.

Что касается сроков, гарантия на объект долевого строительства составляет не менее трех лет. До 1 сентября 2024 г. этот срок составлял не менее пяти лет [3]. Изменения, касающиеся сокращения срока, выгодны застройщикам, т. к. они несут ответственность за качество объекта на два года меньше. Однако пока рано говорить о влиянии этих изменений на количество недостатков в строительстве, т. к. прошло недостаточно времени для формирования статистики. Можно предположить, что это повлечет за собой не всегда позитивные последствия: застройщики могут рассчитывать на сокращенный гарантийный срок и снижать качество жилья.

Застройщик обязан устранить все выявленные недостатки, если они возникли вследствие нарушений требований технических регламентов, проектной документации или иных обязательных норм. Оценка недостатков зачастую бывает субъективной. По результатам экспертизы может быть подтверждено полное соответствие жилья градостроительным нормам и правилам. Однако возможен и обратный вариант.

Более того, как отмечалось ранее, подрядная организация не всегда качественно выполняет работы, а застройщик, учитывая масштаб строительства, может не обнаружить брак своевременно. Чтобы избежать подобных проблем, необходимо соблюдать простую схему: ответственный подход застройщика к приемке работ подрядчика и привлечение опытных подрядных организаций.

Особое внимание следует уделять уникальным проектам. Например, при строительстве зданий с окнами нестандартной формы подрядчики могут столкнуться с трудностями монтажа, что может привести к возникновению дефектов, таких как протечки. Такие случаи будут считаться гарантийными. Поэтому при реализации уникальных проектов вопросы строительных работ должны

быть детализированы в документации, которая должна соблюдаться как застройщиком, так и подрядчиком.

Если недостатки выявлены в пределах трех лет после сдачи дома, участник долевого строительства вправе потребовать у застройщика безвозмездного устранения недостатков либо уменьшения цены договора соразмерно выявленным дефектам. Если недостатки уже устранены, участник может потребовать возмещения своих расходов, соблюдая требования к порядку предъявления претензий (подача в письменной форме в установленные законодательством сроки).

Судебная практика по вопросам качества объектов долевого строительства остается обширной и разнообразной. Споры о недостатках выполненных работ занимают значительное место в судах. Дольщики предъявляют претензии к качеству строительства, отделке помещений, состоянию инженерных коммуникаций и другим аспектам. Проблема качества объектов долевого строительства требует комплексного подхода. Несмотря на существующие законодательные механизмы защиты прав участников долевого строительства, недостатки в возведении жилых объектов продолжают возникать, что приводит к финансовым потерям, задержкам в сдаче жилья и снижению доверия к застройщикам. Следует учитывать недобросовестность некоторых участников долевого строительства. Это позволяет сделать вывод, что внимание государства должно быть направлено на все стороны данных правоотношений: застройщика, участника и подрядчика.

Для повышения качества строительства необходимо усилить контроль на всех этапах реализации проектов: от выбора подрядчиков до ввода объектов в эксплуатацию.

Ключевое значение имеет внедрение современных технологий и методов управления проектами, а также повышение квалификации работников строительной отрасли.

Немаловажным остается наличие устойчивой правовой базы, регулирующей вопросы качества объектов строительства и ответственности сторон друг перед другом. Например, государство может рассмотреть такие правовые решения, как развитие досудебного урегулирования конфликтов между участниками правоотношений или страхование ответственности застройщика перед участниками. Это упростит отношения между застройщиками и участниками и разгрузит судебную систему.

Только совместными усилиями всех заинтересованных сторон можно добиться значительных улучшений в сфере долевого строительства и обеспечить гражданам комфортные и безопасные жилищные условия.

Примечания

1. Кирсанов А. Р. Обеспечение качества объектов долевого строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. N 10. С. 15–22.
2. Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (вместе с «Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства») // Собрание законодательства РФ. 2010. N 26. Ст. 3365.
3. 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» // Российская газета. 2004. N 292.
4. Трапезников В. А. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». 2-е изд. М, 2020. 624 с.
5. Ярошевская А. М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. 2020. Т. 7. N 3. С. 74–78.
6. Застройщики задерживают сдачу жилья в среднем на пять месяцев. URL: <https://ryazan.cian.ru> (дата обращения: 09.01.2025).

English version

Quality of shared construction objects: problems and legal mechanisms for defect elimination

Steklyannikova Natal'ya Sergeevna, master's student, Academy of Law Management of the Federal Penal Service of Russia

The article is dedicated to analyzing the problems related to the quality of shared construction objects and the issues of eliminating their defects. The main causes of defects at different stages of construction are examined, as well as the possibilities for their elimination within the framework of legal regulation. The study traditionally emphasizes the role of participants and developers in shared construction, but this article additionally considers the role of contracting organizations, cooperating with the developer during the construction process. Particular attention is paid to the legal aspects of relations between developers and co-investors, the participation of contracting organizations, as well as the mechanisms for protecting the interests of the parties involved.

Keywords: specialized developer, shared construction, co-investor, developer, contractor, warranty period.