

Ответственность за качество строительства в России

Наталья Жильникова (Центр Трансграничного Сотрудничества - Санкт-Петербург, Россия)

Анна Казина (Центр Трансграничного Сотрудничества - Санкт-Петербург, Россия)

Юлия Пеляйкис (Балтийский Экологический Форум Германия», Гамбург, Германия)

Отказ от ответственности

Настоящая публикация подготовлена при содействии Европейского Союза. Содержание публикации является предметом ответственности авторов и ни в коей мере не отражает точку зрения Европейского Союза.



Настоящий документ подготовлен при финансовой поддержке Европейского Союза.

Содержание

1. Введение.....	3
2. Организации, участвующие в процессе строительства	3
3. Ввод в эксплуатацию новых многоквартирных домов или жилых зданий после капитального ремонта	4
4. Кто отвечает за качество строительства?	5
5. Что делать собственникам в случае обнаружения дефектов?.....	7
5.1. Долевое строительство	7
5.2. Не долевое строительство	9
6. Иски об ответственности застройщика	9
4.1. Статистика судебных случаев	9
4.2. Предметы исков и результаты судебных процессов	9
4.3. Заключение	12
7. Страхование гражданской ответственности застройщика	13
8. Заключение	15
Приложение 1	17

1. Введение

В России, как и в других постсоветских государствах, энергетическая эффективность в жилом секторе до сих пор находится на низком уровне. Это касается не только старых зданий, зачастую и новые жилые дома являются неэнергоэффективными. Наряду с низкими техническими нормативами, одной из причин данной проблемы может быть недостаточно высокое качество выполненных работ.

Как правило, собственники в России не знают, что они могут сделать при обнаружении дефектов в своей новой квартире. В процессе строительства может участвовать не одна организация, и не всегда очевидно, кто в действительности несет ответственность за дефекты. Собственникам может казаться, что процедуры взаимодействия с застройщиком с целью устранения дефектов слишком сложные и непонятные. Поэтому в большинстве случаев они решают делать ремонт самостоятельно или, в случаях незначительных проблем, продолжают жить с ними дальше.

В рамках проекта АРСИ проведено исследование в части ответственности в строительном секторе, кроме того, рассмотрены следующие проблемы: какие организации участвуют в процессе строительства, и кто отвечает за качество строительства. Авторы попытались ответить на вопрос: что может сделать собственник, если были обнаружены дефекты. Представлена статистика последних лет о судебных случаях, где предметом исков являлось ненадлежащее качество строительных работ. В заключении дан обзор текущей ситуации о страховании гражданской ответственности застройщика.

Информация, представленная в настоящем документе должна помочь при разработке материалов о правах потребителей и их возможных действиях при обнаружении строительных дефектов. Повышение осведомленности собственников и увеличение количества возбуждаемых исков о возмещении убытков может способствовать улучшению качества строительства, включая энергоэффективность.

2. Организации, участвующие в процессе строительства

Основными участниками процесса строительства новых зданий являются:

- заказчик;
- генеральный подрядчик;
- застройщик (строительная компания);
- проектировщик (архитектор).

Генеральный подрядчик обычно выполняет работы на всех этапах строительства здания, начиная от разработки проектно-сметной документации до контроля качества строительства. Его точные задачи определяются в договоре с владельцем здания (заказчиком). Генеральный подрядчик может выполнить все работы самостоятельно, или может привлекать субподрядчиков: проектные организации (архитекторов) и застройщиков (строительные компании).

Для ввода объекта в эксплуатацию **застройщик** (или **генеральный подрядчик**) обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, выдавшую разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, **органы местного самоуправления** участвуют в городских проектных и строительных мероприятиях, т.к. к их полномочиям относится выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.

3. Ввод в эксплуатацию новых многоквартирных домов или жилых зданий после капитального ремонта

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы различные документы, включая:

- (1) разрешение на строительство;
- (2) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- (3) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или

техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора.

После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

Документы на строительство и ввод объекта в эксплуатацию

Разрешение на строительство

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГК. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

4. Кто отвечает за качество строительства

В соответствии со статьями 754 – 755 Гражданского кодекса РФ за качество построенного объекта, в том числе за его соответствие оговоренным в договоре строительного подряда, материальную ответственность несет Генеральный подрядчик. Он же несет ответственность за возможность эксплуатации построенного объекта в течение гарантийного срока, а также за выявленные в течение этого срока недостатки объекта (являющиеся результатом допущенных им нарушений). Если установленный гарантийный



срок составляет менее 5-ти лет, то Генподрядчик все равно несет ответственность за недостатки объекта, выявленные в течение 5-ти лет с момента сдачи объекта.

Гарантийные сроки могут быть различными в зависимости от вида и результата строительных работ, но в любом случае они определяются законом либо условиями договора. Например, гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором, но в то же время он не должен быть менее пяти лет со дня передачи объекта дольщику (ст. 7 Закона N 214-ФЗ).

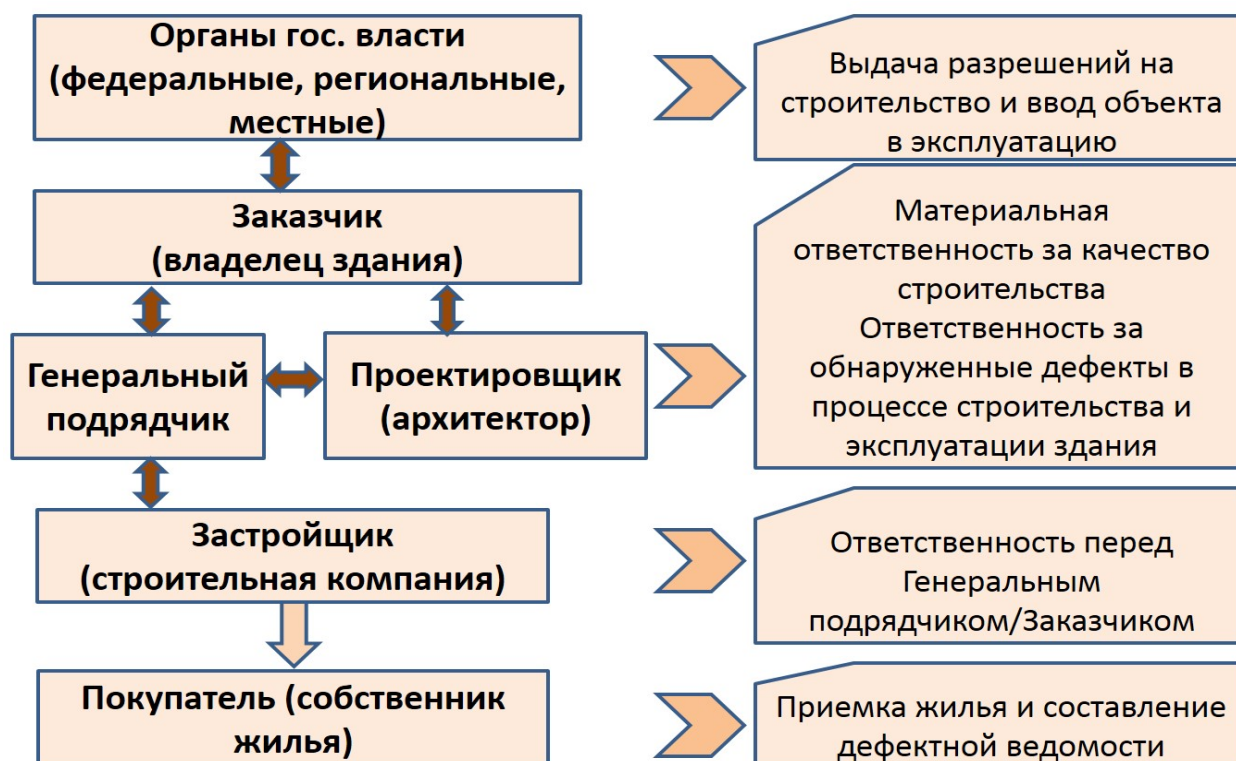
При строительном подряде, напротив, в ст. 756 ГК РФ указан максимальный пятилетний срок с момента передачи заказчику результата строительных работ, который применяется в том случае, если договором или законом не установлено иное (статьи 724, 756 ГК РФ).

Кроме того, за недостатки, обнаруженные в ходе строительства и в процессе эксплуатации объекта несет имущественную ответственность и проектировщик (архитектор) (ст. 761 ГК РФ).

Вышеперечисленные лица обязаны возместить вред, причиненный в результате недостатков соответствующих работ. Если данные лица отказываются возмещать вред ответственность переходит на саморегулируемую организацию (СРО), куда входит виновное лицо. Если же и СРО отказывается возместить причиненный вред ответственность переходит на Российскую Федерацию или субъект РФ.

Размеры штрафа за нарушение требований к качеству строительства установлены в Кодексе об административных нарушениях РФ (КоАП РФ).

На рисунке ниже представлена структура взаимодействия сторон, участвующих в процессе строительства и их ответственность:



Собственный источник

5. Что делать собственникам в случае обнаружения дефектов?

5.1. Долевое строительство

В случае, если собственник является дольщиком, при приемке построенного жилья, он должен подписать акт приемке работ. Перед подписанием акта владелец осматривает квартиру, и в случае обнаружения недостатков сообщает их в письменной форме. В соответствии с российским законодательством¹, собственник жилья имеет право обязать застройщика устранить обнаруженные дефекты. По словам экспертов, при акте приема-передачи квартиры претензии возникают у 5 – 10% покупателей. Возможно количество

¹ Гражданский кодекс, Федеральный закон 214-ФЗ от 30 декабря 2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», закон «О защите прав потребителей»

невольных собственников значительно выше, но зачастую покупатели не знают о своих правах.

Все претензии фиксируются документально в присутствии членов комиссии в составе собственника, представителя компании-застройщика и представителя ТСЖ (или управляющей компании). Все обнаруженные недостатки прописываются в так называемой дефектной ведомости. При этом собственник может потребовать от застройщика либо ликвидировать их безвозмездно, либо снизить цену квартиры, либо возместить затраты по ликвидации недочетов. Если строительная компания отказывается это делать, объясняя это тем, что Госкомиссия дом приняла, единственным выходом для владельца квартиры в этой ситуации остается обращение в суд.

Срок устранения обнаруженных проблем зависит от их масштаба. Но если срок не прописан в договоре, то, согласно закону «О защите прав потребителей», застройщик должен исправить ситуацию не позже, чем в течение 45 дней.

Если срок ликвидации дефектов затягивается, покупатель имеет право на снижение стоимости квартиры на 1% за каждый просроченный день. Если же жилье куплено по 214-ФЗ и застройщик не спешит ликвидировать недостатки, покупатель может требовать возвращения уплаченной за квартиру суммы. Причем застройщик в этом случае еще и обязан будет выплатить дольщику проценты за использование денег в соответствии со ставкой рефинансирования Центробанка.

Если застройщик отказывается ликвидировать обнаруженные недостатки, мотивируя свою позицию тем, что дефекты возникли не по его вине, то в этом случае спора с застройщиком по вопросу строительных недостатков лучше получить консультацию юриста. Опытный юрист может подсказать, являются ли доводы застройщика обоснованными или нет.

Споры между инвесторами – физическими лицами и застройщиками по вопросам устранения строительных недостатков в построенных квартирах обычно рассматриваются судами общей юрисдикции. Значительная часть споров разрешается в пользу граждан, однако многое зависит от конкретной ситуации. Например, если требования гражданина правомерны, но заявлены с нарушением срока исковой давности, ему в иске будет отказано по процессуальным причинам. В случае, если застройщик отказывается устранять недостатки, необходимо провести соответствующие экспертизы и обращаться в суд. Однако, по словам специалистов, до судебных разбирательств в подобных вопросах дело доходит крайне редко. Обычно застройщики склонны решать спорные ситуации без вмешательства третьей стороны.

Когда покупатель подписывает акт приемки работ, он тем самым подтверждает, что в квартире каких-либо дефектов не обнаружено. Поэтому и доказать что-либо в суде будет сложнее. Собственник должен тщательнее осматривать квартиру с целью обнаружения так называемых скрытых дефектов. В любом случае, владелец имеет право требовать устранения недостатков в течение гарантийного срока.

5.2. Недолевое строительство

Если покупатель приобретает квартиру в новом доме, перед подписанием договора с продавцом, он должен внимательно осмотреть жилье, и в случае обнаружения дефектов, он вправе не подписывать договор и отказаться от покупки. Если же недостатки выявлены уже после покупки, то собственник имеет право требовать возмещения убытков и устранения дефектов в соответствии с Гражданским кодексом (гл. 30) и законом «О защите прав потребителей» как и случае долевого строительства (см. п. 5.1). Проблема может возникнуть, если продавец и застройщик являются разными лицами/организациями.

6. Иски об ответственности застройщика

4.1. Статистика судебных случаев

Несоблюдение прав потребителей в строительстве – достаточно распространенное явление в наши дни. Только в Санкт-Петербурге и области, начиная с 2010 года, было заявлено 19 судебных споров, рассмотренных судом первой инстанции и кассации. 10 судебных споров завершились удовлетворением требований истца в полном объеме, 7 удовлетворены частично, два спора завершены заключением мирового соглашения между истцом и застройщиком.

В приложении 1 представлен обзор судебных решений за период 2010 – 2013 гг. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

4.2. Предметы исков и результаты судебных процессов

В основном, предметами исков являются нарушение срока строительства или ненадлежащее качество выполненных работ.

Последствия **нарушения исполнителем срока выполнения строительных работ** регламентируются статьей 28 Закона о защите прав потребителя, в соответствии с которой потребитель на свое усмотрение вправе:

- назначить новый срок завершения строительных работ;

- потребовать уменьшения цены за проведение строительных работ;
- отказаться от исполнения договора и потребовать полного возмещения вложенных средств.

Потребитель, имеющий претензии к **качеству строительства**, имеет право:

- потребовать безвозмездного устранения недостатков;
- потребовать соразмерного уменьшения цены выполненной работы;
- потребовать возмещения расходов, понесенных на устранение выявленных недостатков им самим.

Кроме этого, при завершении дела с ответчика могут быть взысканы следующие расходы:

Неустойка

Данный способ обеспечения исполнения обязательств является наиболее часто используемым в судебной практике. Возможность взыскания неустойки и размер предусмотрены в Законе "О защите прав потребителей" (ст. 332 ГК РФ).

По своей сути обязательство по оплате неустойки состоит в обязанности должника заплатить определенную денежную сумму, если его обязательства по договору будут исполнены ненадлежащим образом, с нарушением срока исполнения, либо вообще не будут исполнены.

В соответствии с п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" за нарушение сроков продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере одного процента цены товара. Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

Взыскание убытков

В соответствии со ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Компенсация морального вреда

Под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями (бездействием), посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, или нарушающими его личные неимущественные права, либо нарушающими имущественные права гражданина.

Для возникновения права на компенсацию морального вреда необходимо одновременное наличие следующих условий:

- 1) причинение потребителю морального вреда - физических или нравственных страданий;
- 2) противоправное действие (бездействие) причинителя вреда (в настоящем случае - исполнителем, строительной организацией), нарушающее принадлежащие гражданину неимущественные права или посягающее на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага;
- 3) причинная связь между противоправным действием (бездействием) и моральным вредом;
- 4) вина причинителя вреда.

При этом ст. 151 ГК при определении размеров компенсации морального вреда принимается во внимание степень вины нарушителя и иные обстоятельства. Размер компенсации определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. При определении размера компенсации морального ущерба необходим тщательный анализ ситуации, а именно степени физических и моральных страданий человека.

В судебных исках, представленных в данном обзоре, сумма морального вреда составила от 20 000 до 30 000 рублей.

Взыскание штрафа

П. 6 ст. 13 Закона "О защите прав потребителей" предусмотрено, что суд при удовлетворении требований потребителя, установленных законом, взыскивает с исполнителя (в данном случае - строительной организации) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Также, принимая решение о взыскании штрафа, суд указывает о перечислении 50% суммы этого штрафа в пользу общественного объединения потребителей (их ассоциации, союза), предъявившего иск в интересах потребителя, либо органа местного самоуправления, если

иск в интересах потребителя был заявлен этим органом. Согласно ст. 333 ГК РФ размер может быть уменьшен.

Уплата государственной пошлины

При обращении в суд часто возникает вопрос о размере государственной пошлины.

В соответствии с п. 3 ст. 17 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" и пп. 4 п. 2 и п. 3 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ потребители освобождаются от уплаты государственной пошлины по всем искам, связанным с нарушением их прав, если цена иска не превышает 1000000 рублей. То есть это означает, что госпошлина взыскивается с ответчика.

Следует отметить, что для граждан и организаций законом установлен различный размер подлежащей к уплате государственной пошлины. Законом установлен ряд критериев, руководствуясь которыми можно вычислить суммы этого обязательного сбора. Прежде всего, нужно выяснить ряд вопросов: является ли иск имущественным, подлежит ли он оценке или все-таки исковые требования носят неимущественный характер.

Если иск является неимущественным или не подлежит оценке, то государственная пошлина уплачивается в размере 200 рублей для граждан, 4000 рублей для организаций. При подаче искового заявления имущественного характера, подлежащего оценке, размер госпошлины зависит от цены иска (более подробно см. ст. Статья 333.19 Налогового кодекса РФ).

При подаче апелляционной жалобы и (или) кассационной жалобы - 50 процентов размера государственной пошлины, подлежащей уплате при подаче искового заявления неимущественного характера.

Компенсация судебных расходов и стоимости экспертизы

Истец вправе в исковом заявлении попросить суд назначить проведение экспертизы за счет ответчика либо обязать ответчика возместить стоимость уже проведенной экспертизы.

Стоимость независимой строительно-технической экспертизы от 10 000 руб., зависит от сложности, объемов работ, и количества измерений.

4.3 Заключение

История судебных решений, связанных с ненадлежащим качеством строительных работ за последние годы (2010 – 2013 гг) показывает, что во всех судебных спорах суд выступал на стороне собственников (см. Приложение 1). Некоторые иски были удовлетворены частично, но в основном это было связано с неправильным оформлением документации,

непредставлением информации в полном объеме либо по причине отзыва самим истцом части требований к ответчику. По некоторым из споров дела были завершены заключением мирового соглашения между сторонами. Это говорит о том, что обращение в суд является достаточно эффективным решением в ситуации нарушения прав собственников в строительстве.

7. Страхование гражданской ответственности застройщика

В начале 2014 года в России в силу вступили поправки к закону 214-ФЗ, которые обозначили дополнительные требования к застройщикам, включающие в себя обязанность страховать привлеченные средства дольщиков. Сейчас невозможно зарегистрировать договора долевого участия без страховки одним из трех способов, прописанных в законе. Возможные способы страхования:

(1) Банковское поручительство:

Этот вид страхования не очень распространен: новый закон предусматривает ответственность банка за строительство не только во время строительства, но и два года после сдачи. При этом сумма ответственности не ограничивается стоимостью квадратного метра готового жилья. Эти условия делают для банков невыгодной выдачу поручительств.

Банки, в свою очередь, выставляют высокие заградительные тарифы и просто отказывают застройщикам. При этом требования к банкам очень высокие: время работы не менее 5 лет, уставный капитал — от 200 млн. рублей, размер собственного капитала — от 1 млрд. рублей. Этим требованиям соответствуют только 30% банков.

(2) Общество взаимного страхования застройщиков:

Федеральным законом от 29 ноября 2007 года N 286-ФЗ "О взаимном страховании" предусмотрены особенности создания специализированных некоммерческих обществ взаимного страхования застройщиков жилья.

Общество взаимного страхования (ОВС) - это по сути специализированная страховая компания, создаваемая в форме некоммерческого партнерства и осуществляющая только один вид страхования - страхование ответственности застройщиков. ОВС страхует только своих членов. Кроме страхового тарифа, члены ОВС платят также вступительные и членские взносы. При недостаточности у ОВС средств его члены несут ответственность по его долгам.



Отрицательными сторонами ОВС является наличие довольно большого - 500 000 рублей - вступительного взноса и неограниченная ответственность членов ОВС по его долгам.

(3) Классическое страхование:

Объект страхования:

Застройщик страхует свою имущественную ответственность перед участниками долевого строительства, в случае, если он не исполнит или исполнит ненадлежащим образом свои обязательства.

Страховой случай:

Страховыми случаями для дольщика могут быть любые нарушения его прав при строительстве жилья. Оплате подлежат суммы возврата денежных средств, представленных застройщику, компенсация убытков, оплата неустоек дольщику за просрочки и пр.

Обязанности застройщика:

В обязанности Застройщика входит:

- застройщик обязан до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществить страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору;
- застройщик также обязан довести до сведения участников долевого строительства правила страхования и информацию о страховой организации;
- зарегистрировать в Росреестре договор участия в долевом строительстве, т.к. договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации Росреестром договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства.

Размеры страховых выплат

Минимальная страховая сумма по договору страхования рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен специальным федеральным органом исполнительной власти на дату заключения договора страхования. В настоящий момент методика расчета минимальной страховой суммы находится в стадии подготовки.

Резюмируя все вышесказанное, можно сказать о реальной поддержке интересов участников строительства со стороны закона и возможном прекращении обмана дольщиков со стороны недобросовестных или экономически слабых застройщиков.

Однако, существуют опасения, что благие намерения государства будут осуществляться за счет граждан. Специалистами в области страхования высказывается мнение, что введение страхования может вызвать подъем цен на квартиры примерно на 3-5%. Помимо этого, ожидается изменение структуры рынка долевого жилищного строительства: доля больших компаний резко вырастет, так как стоимость страховки напрямую зависит от размеров компании. Чем крупнее компания, тем выше ее финансовая устойчивость и тем меньше потребуется страховая сумма для страхования рисков. Большие компании смогут предложить в итоге меньшие цены, сэкономив на страховке. Небольшие компании рискуют остаться без страховки: банки отказывают таким компаниям в поручительстве, а страховщики рассчитывают высокий страховой процент, который делает строительство нерентабельным.

8. Заключение

Российское законодательство четко определяет ответственность за качество строительства и права потребителей в этой области. Анализ судебных случаев за последние годы показал, что вероятность выиграть судебный процесс и возместить ущерб собственниками достаточно высока. Однако, покупатели зачастую не знают своих прав, и имеют мало шансов выиграть дело, если документы, подаваемые в суд, оформлены ненадлежащим образом. Даже, если дольщик знает о своих правах не принимать квартиру при наличии недостатков, то некоторые дефекты либо сложно, либо невозможно выявить до подписания акта приемки работ при визуальном осмотре, они проявляются только после проживания в квартире. Повышение осведомленности о том, как правильно принимать новое жилье, на что нужно обращать внимание в первую очередь, где могут быть потенциальные проблемы, как обнаружить источники скрытых дефектов, было бы полезным при решении данной проблемы.

Новое требование для застройщика о страховании гражданской ответственности, включающее в себя обязанность страховать привлеченные средства дольщиков позволит снизить риск для собственников квартир не получить возмещение ущерба при



повреждении дома. Однако, существует риск, что введение подобного страхования может вызвать удорожание жилья на 3 – 5%.

Приложение 1

Краткий обзор судебных случаев по защите прав потребителей, связанных с ненадлежащим качеством строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2010-2013²

№ п/п	Номер дела, дата рассмотрения в суде	Истец и ответчик	Краткое описание сути судебного дела	Вынесенное решение
1	Решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 26 августа 2010 года	Иск собственника против застройщика о защите прав потребителей, взыскании ущерба и компенсации морального вреда.	<p>Ответчиком были приняты обязательства по строительству для истца семикомнатной квартиры – таунхауза.</p> <p>После приемки квартиры выявились существенные скрытые недостатки, связанные с неправильным строительством крыши, повлекшие протекание и препятствующие нормальной эксплуатации и проживанию в квартире. Неоднократные обращения к ответчику о ремонте кровли оставлены без удовлетворения, необходимый ремонт кровли произведен за счет средств истца. Истец также требует компенсации морального вреда.</p>	Иск удовлетворен в полном объеме. Ответчик должен возместить стоимость работ, а также должен выплатить компенсацию морального вреда, расходы по оплате стоимости экспертизы, а также с ответчика в доход государства взысканы государственная пошлина и штраф.
	Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда N 33-15227/2010 от 11 ноября 2010 г.		Застройщик подал кассационную жалобу с просьбой отменить указанное решение суда, полагая его незаконным и необоснованным.	Суд оставил кассационную жалобу застройщика без удовлетворения.

² В таблице представлена информация о реальных судебных спорах в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. При подготовке использованы закрытые информационные источники (законодательная база «Консультант»), а также база данных арбитражных споров Верховного Арбитражного суда Российской Федерации.

№ п/п	Номер дела, дата рассмотрения в суде	Истец и ответчик	Краткое описание сути судебного дела	Вынесенное решение
2	Решение Тосненского городского суда Ленинградской области от 22 мая 2012 года.	Иск собственника ООО "Строительное управление" о защите прав потребителя	<p>Истцом выявлены дефекты в качестве строительных работ, а именно, фасадное остекление в квартире промерзает по периметру открывающихся частей окон, внутри помещения образуется наледь; эвакуационный люк на кровле недостаточно утеплен и герметизирован, в результате чего на крышке эвакуационной лестницы (внутри квартиры) образуется конденсат; петли на эвакуационном люке на кровле находятся в неисправном состоянии.</p> <p>Представитель ответчика возражал против требований истца.</p> <p>В дальнейшем истец заявил отказ от иска в части требований об обязанности ответчика произвести работы по устранению дефектов и существенных недостатков в качестве строительных работ, связанных с недостаточным утеплением и герметизацией эвакуационного люка на кровлю в течение 5 календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда.</p>	<p>Иск удовлетворить частично.</p> <p>Взыскать с ответчика в пользу истца неустойку, компенсацию морального вреда, судебные расходы, а также штраф в доход в бюджет муниципального образования Тосненский район Ленинградской области, а также государственную пошлину.</p> <p>В удовлетворении части иска - отказать.</p>

№ п/п	Номер дела, дата рассмотрения в суде	Истец и ответчик	Краткое описание сути судебного дела	Вынесенное решение
	<p>Определение Ленинградского областного суда N 33-3586/2012 по апелляционной жалобе от 1 августа 2012 г.</p>		<p>Компания-застройщик подала апелляционную жалобу с просьбой отменить решения суда.</p>	<p>Решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.</p>
3	<p>Решение Невского районного суда Санкт-Петербурга делу N 2-569/11 от 14 октября 2011 года</p>	<p>Иск собственника против ООО ФПГ "Росстро" об обязанности выполнить работы и возмещении ущерба.</p>	<p>Иск от собственника квартиры, в которой постоянно происходят протечки в связи с некачественно выполненными строительными работами.</p> <p>Истица просит взыскать с ответчика возмещение ущерба, причиненного ее имуществу в результате залива квартиры, судебные расходы, расходы по оплате государственной пошлины, расходы по оплате экспертизы, расходы по оплате перевода.</p>	<p>Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме.</p> <p>На ответчика возложена обязанность в течение 6-ти месяцев с момента вступления решения в законную силу, выполнить работы по ремонту жилого дома.</p> <p>С ответчика в пользу истца в счет возмещения причиненного материального ущерба взыскана денежная сумма, расходы на проведение экспертизы, расходы по оплате услуг представителя, расходы по отправлению перевода, расходы по оплате государственной пошлины.</p>

№ п/п	Номер дела, дата рассмотрения в суде	Истец и ответчик	Краткое описание сути судебного дела	Вынесенное решение
	<p>Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда N 33-3325/2012 от 6 марта 2012 г.</p>		<p>Ответчик подал кассационную жалобу с просьбой об отмене решения суда, как незаконного и необоснованного.</p>	<p>Кассационная жалоба осталась без удовлетворения.</p> <p>Судебная коллегия считает необходимым дополнить решение суда, взыскав с ответчика также штраф в сумме 29 728 р. 50 коп.</p>
4	<p>Постановление Президиума Санкт-Петербургского городского суда по делу N 44г-75/10 от 8 сентября 2010 г.</p>	<p>Иск группы собственников (42 человека) против ЗАО "Центр Долевого Строительства" *</p>	<p>Иск к ЗАО "Центр Долевого Строительства" об обязанности за свой счет произвести работы по устранению дефектов и недостатков, благоустройству территории, диспетчеризации.</p> <p>Согласно заключению эксперта в местах общего пользования дома имеются строительные дефекты и недостатки в инженерно-технической системе, по фасаду, кровле, устройству оконных проемов, балконов и лоджий, устройству приямков, входов в подвалы и отмостке.</p> <p>Установленные в результате исследования дефекты и недостатки являются следствием некачественного выполнения строительных работ. Имеются отступления от проекта дома при выполнении строительных работ.</p> <p>Ряд недостатков устранен за счет ТСЖ "Уткина Заводь" с привлечением сторонних организаций.</p>	<p>Исковые требования истцов удовлетворены в полном объеме.</p>

№ п/п	Номер дела, дата рассмотрения в суде	Истец и ответчик	Краткое описание сути судебного дела	Вынесенное решение
5	Решение Санкт-Петербургского городского суда по делу N 33-3573 от 12 марта 2012 г.	Иск собственника против ООО "Промстройсервис", ООО "КБ Перспектива", ООО ИСК Сфера, ООО "АМ Тирских С.В.", ООО "СЭТКОМ"	<p>Квартира имеет недостатки, в связи с некачественно выполненной строительной работой по утеплению и гидроизоляции эркерного окна температура в квартире не превышает 18 градусов.</p> <p>Ответчик неоднократно пытался переделать некачественную работу по утеплению и гидроизоляции эркерного окна, однако указанные действия результата не принесли. Неоднократно предъявляемые претензии в адрес ответчика также не привели к результату.</p>	<p>Иск удовлетворен в полном объеме.</p> <p>Взыскать со всех ответчиков солидарно стоимость восстановительного ремонта по утеплению периметра эркерного окна, неустойку, убытки, а также компенсацию морального вреда, в доход федерального бюджета Санкт-Петербурга штраф в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя, обязать произвести замену стеклопакетов.</p>
6	Решение Кировского районного суда Санкт-Петербурга По делу N 2-2520/12 от 23 мая 2012	Иск собственника против застройщика об обязанности устранить недостатки, компенсации морального вреда.	Требование устранить недостатки индивидуального теплового пункта, влекущие возникновение в квартире гражданина уровня звука не соответствующего допустимым законодательством параметрам, взыскать компенсацию морального вреда.	<p>Исковые требования удовлетворены частично.</p> <p>Судом постановлено обязать устранить недостатки в работе индивидуального теплового пункта, расположенного в подвальном помещении дома, вызывающие шум, взыскать с застройщика компенсацию морального вреда, в остальной части требований отказано.</p>

№ п/п	Номер дела, дата рассмотрения в суде	Истец и ответчик	Краткое описание сути судебного дела	Вынесенное решение
			<p>В апелляционной жалобе представитель ЗАО просит изменить решение в части взыскания компенсации морального вреда, уменьшив размер компенсации морального вреда.</p>	<p>Решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.</p>
7	<p>Решение Санкт-Петербургского городского суда по делу N 33-12870/2010 от 23 сентября 2010 г.</p>	<p>Иск собственника против Юр.л. об устранении недостатков товара и взыскании убытков</p>	<p>После вселения истицей был обнаружен недостаток строительства в виде отсутствия вытяжной вентиляции.</p> <p>Истица неоднократно обращалась с письменными претензиями по поводу плохой работы вентиляции, ответ получен не был.</p> <p>Согласно выводам эксперта, вентиляционный канал помещения санузла квартиры исправный и пригоден к эксплуатации, вентиляционный канал помещения кухни той же квартиры неисправен и непригоден к эксплуатации, дефекты способствуют скрытому распространению горения и опасных факторов пожара, дефекты являются строительными, система вентиляции не способна обеспечить требуемые нормативными документами параметры воздуха в квартире, а также не отвечает требованиям пожарной безопасности, предъявляемым к жилым зданиям.</p> <p>Истицей была оборудована временная вентиляция, необходимая для обеспечения проживания семьи на то время пока ответчиком не произведен ремонт вентиляционного блока.</p>	<p>Иск удовлетворен в полном объеме.</p> <p>Суд также возложил на ответчика обязанность возместить истице все понесенные ей затраты, связанные с обнаруженным недостатком, в том числе и затраты, связанные с оборудованием временной вентиляции, поскольку вентиляционный канал помещения кухни неисправен и непригоден к эксплуатации.</p>

№ п/п	Номер дела, дата рассмотрения в суде	Истец и ответчик	Краткое описание сути судебного дела	Вынесенное решение
8	Решение Колпинского районного суда Санкт-Петербурга от 16 февраля 2012 года	Иск собственника против Санкт-Петербургского государственного учреждения "Жилищное агентство Колпинского района Санкт-Петербурга" о защите прав потребителей, компенсации морального вреда.	В квартире истца не работает вентиляция на кухне и в туалете, поступают запахи из других квартир, отсутствует шумоизоляция в стене, которая граничит с лестницей, квартира однокомнатная, в ночное время из-за слышимости с лестницы отдыхать в комнате невозможно, по указанной стене образуются трещины.	Иск удовлетворен в полном объеме. Ответчик обязан устранить недостатки в течение шести месяцев со дня вступления решения суда в законную силу. В пользу истца взыскана компенсация морального вреда, взысканы расходы по производству экспертизы, в бюджет взыскана госпошлина.
9	Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-57405/2012 от 25 декабря 2013 года	Истец: Товарищество собственников жилья "Межевая - 21" Ответчик: Закрытое акционерное общество "Полар"	В ходе эксплуатации дома, собственниками квартир обнаружены, а представителями ТСЖ зафиксированы существенные недостатки выполненных работ, выразившиеся в ненадлежащем техническом состоянии кровли жилого дома, о которых неоднократно извещался ответчик, и, так как недостатки в строительстве дома не устранены до настоящего времени, истец обратился с настоящим иском в суд.	Иск удовлетворен в полном объеме. Обязать закрытое акционерное общество "Полар" безвозмездно и за свой счет устранить недостатки кровельного покрытия жилого дома. Взыскать в пользу ТСЖ сумму расходов по оплате услуг эксперта и сумму расходов по оплате государственной пошлины.

10	Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-63363/2012 от 15 октября 2013 года	истец: ТСЖ "Будапештская-7" ответчик: ЗАО "СТК Прок"	<p>Истец просит обязать ответчика устранить недостатки строительства многоквартирного жилого дома, а также взыскать с ответчика стоимость работ экспертной организации.</p> <p>Отмечаются недостатки по установке открытых парапетов, открытых бетонных козырьков, выявлена трещина в бетонной плите чердачного перекрытия над квартирой №215, выявлены недостатки установки трубопроводов в вентиляционных штатах и системы внутреннего водоотведения с крыши, работы застройщиком проведены с нарушением СНиП.</p>	<p>Иск удовлетворен частично.</p> <p>Ответчик обязан устранить недостатки строительных работ в течение 90 календарных дней со дня вступления судебного решения в законную силу.</p> <p>Взыскать с ответчика в пользу ТСЖ убытки, расходы на проведение экспертизы, расходы по государственной пошлине.</p> <p>Регулировка оборудования лифта не является строительным дефектом, за который несет ответственность ответчик, так как относится к обслуживанию оборудования. Поэтому в этой части иск следует отклонить.</p>
----	--	---	--	--

11	Определение	Товарищество	ТСЖ "Астон Графтио" обратилось в	В ходе судебного
----	-------------	--------------	----------------------------------	------------------

	<p>о прекращении производства по делу № А56-47407/2011 от 31 июля 2013 года.</p>	<p>собственников жилья "Астон Графтио", к ООО «Сэтл Сити»</p>	<p>Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к ООО «Сэтл Сити», об обязанности устранить дефекты, допущенные при строительстве, приведя результат строительных работ в соответствие с проектом, в течение трех месяцев.</p> <p>Устранить дефекты по облицовке вентилируемого фасада.</p>	<p>разбирательства стороны представили для утверждения судом мировое соглашение, изучив которое суд установил, что оно соответствует требованиям.</p> <p>Ответчик обязуется не позднее месяца с момента вступления в законную силу определения приступить на объекте к выполнению работ по устранению строительных недостатков.</p>
12	<p>Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-52295/2013. от 26 декабря 2013 года</p>	<p>истец: Товарищество собственников жилья "Кораблестроителей , 16/3"</p> <p>ответчик: Закрытое акционерное общество "Трест-36"</p>	<p>В построенном ответчиком доме произошло частичное обрушение кирпичной облицовки фасада первой секции дома в уровне 11-этажа, а также имеются вспучивания кирпичной облицовки в других частях фасада.</p> <p>Экспертом установлено, что причиной замокания кирпичной кладки торцевой стены и отслоения штукатурного слоя со стороны помещений является деструкция лицевого слоя кирпичной кладки, защищающего конструкции от атмосферного воздействия.</p> <p>Для устранения данной причины рекомендовано выполнить утепление стен с наружной стороны здания.</p>	<p>Иск удовлетворен частично.</p> <p>Взыскать с ЗАО «Трест-36» в пользу ТСЖ «Кораблестроителей, 16/3» убытки, расходы на оплату услуг представителя, расходы по государственной пошлине.</p> <p>В остальной части отказать.</p>

13	<p>Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-32378/2012 от 05 апреля 2013 года</p>	<p>ТСЖ "Кленовая Аллея"</p> <p>ответчик: ЗАО "Восточный предпринимательский экспресс-А"</p>	<p>В процессе эксплуатации были выявлены множественные недостатки в общем имуществе дома.</p> <p>Недостатки являются следствием нарушений при строительстве дома.</p> <p>Ответчик своими отзывами возражает против иска и поясняет, что срок исковой давности истек.</p> <p>Ответчик также оспаривает довод истца о возникновении дефектов недостатков спорного дома в результате ненадлежащего выполнения строительных работ.</p>	<p>Иск удовлетворен частично.</p> <p>Взыскать стоимость экспертизы</p> <p>Расходы на госпошлину подлежат отнесению на стороны пропорционально удовлетворенным исковым требованиям.</p> <p>Подлежит взысканию стоимость проведенной экспертизы.</p>
14	<p>Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-1280/2013 от 18 марта 2013 года</p>	<p>истец: Товарищество собственников жилья "Морская 39"</p> <p>ответчик: ЗАО общество "ГАММА-СЕВЕР" (застройщик)</p> <p>ООО «Стройцентр» – генподрядчик.</p>	<p>В ходе эксплуатации жилого дома произошло несколько случаев протечек через крышу в помещения чердака и через стяжку чердака в нижерасположенные помещения.</p> <p>Экспертизой установлено, при строительстве объекта были допущены множественные нарушения требований действовавших строительных норм и правил.</p>	<p>Иск удовлетворен в полном объеме.</p> <p>Взыскать солидарно с общества с закрытого акционерного общества «ГАММА СЕВЕР» и общества с ограниченной ответственностью «Стройцентр» - в пользу Товарищества собственников жилья «Морская 39» убытки, а также расходы по уплате госпошлины.</p>

15	<p>Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-16739/2013 от 21 августа 2013 года</p>	<p>истец: Товарищество собственников жилья "Международный-1"</p> <p>ответчик: ООО "Квартира.ру-Северо-Западный Альянс"</p>	<p>В период гарантийного срока эксплуатации дома жильцами были обнаружены дефекты остекления лоджий и балконов.</p> <p>Согласно заключению экспертизы были выявлены дефекты конструкций остекления фасадов (балкона и лоджий), в частности кровельного покрытия лоджий верхнего этажа 26-го этажей и 20-го этажа балконов, дефекты установки стекол в рамы, дефекты собственно металлических рам, отсутствие должной изоляции мест примыканий, образование конденсата разной степени обильности на окнах.</p> <p>Согласно Заключению выполненное остекление лоджий и балконов дома не соответствует действующим строительным правилам и нормам, все обнаруженные дефекты, за исключением образования конденсата на окнах, связаны с некачественным выполнением строительно-монтажных работ.</p>	<p>Иск удовлетворен частично.</p> <p>Взыскать с ответчика в пользу истца убытки, судебные расходы по оплате государственной пошлины.</p> <p>В остальной части в иске отказать.</p> <p>Требование о возмещении расходов по оплате услуг представителя не подлежат удовлетворению в связи с отсутствием доказательств несения расходов.</p> <p>В связи с отсутствием доказательств оплаты проведенной экспертизы требование в части возмещения расходов по проведению строительно-технической экспертизы удовлетворению не подлежит.</p>
----	---	--	---	---

16	Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-55212/2012 от 20 июня 2013 года	истец: Товарищество собственников жилья "Тореза 112" ответчик: Закрытое акционерное общество "Строительный трест"	Иск о взыскании стоимости восстановительного ремонта по устранению недостатков системы холодного и горячего водоснабжения многоквартирного дома.	Иск удовлетворен частично. Взыскать с ответчика в пользу истца убытки, а также расходы по оплате госпошлины и по оплате судебной экспертизы.
17	Определение о прекращении производства по делу г.Санкт-Петербург по дуле № А56-58035/2008 от 08 февраля 2010 года	Истец: ТСЖ "Бассейная 10" Ответчик: ЗАО "Трест 101"	ТСЖ "Бассейная 10" обратилось в суд с иском к ЗАО "Трест 101" об обязанности устранить недостатки в результатах выполненных строительных работ.	Стороны заключили мировое соглашение. Согласно Приложению № 1 к мировому соглашению: стороны заключили Соглашение о порядке устранения дефектов строительных конструкций многоквартирного жилого дома. Производство по делу прекратить.

18	<p>Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-62069/2011 от 12 апреля 2013 года</p>	<p>истец: Товарищество собственников жилья «Фаворит»</p> <p>ответчик: Открытое акционерное общество «Феникс»</p>	<p>В процессе эксплуатации в жилом доме собственниками выявлены дефекты в виде неудовлетворительного технического состояния инженерных систем.</p> <p>Об обнаружении недостатков выполненных работ ответчик знал, о чем свидетельствует письмо Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 04.08.2011, в котором указано, что по итогам совещания утверждены сроки устранения недостатков выполненных работ.</p> <p>Ответчик уклонялся от присутствия в судебных заседаниях, несмотря на то что был надлежащим образом осведомлен о процессе и знакомился с материалами дела.</p>	<p>Иск удовлетворен в полном объеме.</p> <p>Взыскать с ответчика в пользу истца убытки, а также расходы по уплате государственной пошлины и по оплате услуг эксперта.</p> <p>Взыскать с ответчика в доход федерального бюджета государственную пошлину.</p>
19	<p>Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-76518/2012 от 18 июля 2013 года</p>	<p>истец: Жилищно-строительный кооператив №655</p> <p>ответчик: Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПОСТРОЙ"</p> <p>Ответчик в судебное заседание не явился, отзыва на иск не представил, дело рассматривается в его отсутствие.</p>	<p>Иск об обязанности устранить недостатки по проведению работ капитального ремонта МКД (ремонт фасада дома), финансируемых с использованием субсидий.</p>	<p>Иск удовлетворен в полном объеме.</p> <p>Обязать ответчика устранить недостатки, а также произвести окраску цоколя здания коричневой масляной краской в течение 30 дней с момента вступления настоящего решения в законную силу.</p> <p>Взыскать с ответчика в пользу истца расходы по государственной пошлине.</p>