

Е.М. Смирнова, Н.Н. Карпина
ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ В РАМКАХ ДОГОВОРА
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ: НОВОВВЕДЕНИЕ В СИЛУ
ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА ОТ 23.03.2022 Г.
№ 442 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ОСОБЕННОСТЕЙ ПЕРЕДАЧИ
ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

Елизавета Михайловна Смирнова – доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат юридических наук, г. Гатчина; **e-mail: smliz@mail.ru.**

Наталья Николаевна Карпина – доцент кафедры уголовно-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; **e-mail: karpina1977@list.ru.**

Исследуется введенное изменение в договорных отношениях между застройщиками и дольщиками, выступающими участниками долевого строительства на основании экспертного заключения. Экспертиза при выявлении недостатков в объекте долевого участия ограничена временными рамками, что выступает дискуссионным в части правоприменения.

В статье предпринята попытка систематизации последовательности в принятии объекта строительства в многоквартирном доме дольщиком, сделан анализ возможных злоупотреблений со стороны застройщика и указан правовой пробел в реализации прав дольщиков на судебную защиту.

Ключевые слова: экспертиза; заключение; застройщик; дольщик; недостатки; объект долевого строительства; эксперт; акт приемки-передачи; злоупотребления.

Е.М. Smirnova, N.N. Karpina
EXPERT OPINION IN THE CONTEXT OF EQUITY
PARTICIPATION AGREEMENT: INNOVATION BY VIRTUE
OF GOVERNMENT DECREE NO. 442 D.D. 23.03.2022
«ON ESTABLISHING SPECIFICS OF TRANSFER
OF SHARED-EQUITY CONSTRUCTION OBJECTS
TO A PARTICIPANT IN SHARED-EQUITY CONSTRUCTION»

Elizaveta Smirnova – senior lecturer, the Department of Civil Law Disciplines, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Law, Gatchina; **e-mail: smliz@mail.ru.**

Natalia Karpina – senior lecturer, Department of Criminal Law Disciplines, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; **e-mail: karpina1977@list.ru.**

The article examines a new change introduced in contractual relations between developers and equity shareholders acting as equity construction participants by virtue of an expert opinion.

If a deficiency in the equity object is identified expertise is normally limited in time which becomes a debatable issue in terms of lawenforcement.

The article seeks to systemize the sequence during acceptance of the construction facility in a block of flats by an equity holder and focuses on the analysis of possible wrongdoings on the part of a developer as well as defines a legal lacuna in realization of rights of equity holders to legal protection.

Keywords: *expertise; opinion; developer; equity holder; deficiencies; equity object; expert; acceptance and transfer act; wrongdoing.*

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объектов долевого строительства участнику долевого строительства» (далее – Постановление) [6] упразднило механизм защиты гражданско-правовых прав дольщиков относительно передачи квартир от застройщика участнику долевого строительства и отменило применение Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [1], тем самым ухудшив положение дольщиков при передаче квартир. В чем проявляется ухудшение положения дольщиков, права которых государство старалось максимально защитить?

В рамках заключенных договоров между дольщиками и застройщиками, с учетом Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [3] установлены условия, на основании которых при окончании этапа строительства застройщик сдает объект строительной комиссии. Данная комиссия проверяет его и вводит в эксплуатацию. Затем застройщик готов передать объект дольщику для приемки, а в случае выявленных недостатков предпринять их устранение самостоятельно или согласиться с тем, что недостатки будут устранены за счет дольщика и в силу Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [1] осуществить возмещение понесенных расходов.

Однако введенный нормативный правовой акт, имеющий определенные временные рамки действия, наложил вето на гражданско-правовое возмещение убытков дольщиков, выступающих потребите-

лями услуги, что привело к возникновению ряда вопросов, а именно: каким образом дольщик при наличии выявленных недостатков вправе рассчитывать на их устранение? Не будет ли введенное Постановление тормозить развитие рынка недвижимости, который и без того понес убытки в условиях пандемии коронавируса COVID-19? Подорожает ли недвижимость в связи с тем, что застройщику необходимо вкладывать в цену объекта строительства стоимость экспертиз? Это вызывает огромные дискуссии и обсуждения, поскольку порядок разрешения споров при их возникновении законодательно не прописан и действовать необходимо на основании имеющихся судебных решений, вступивших в силу до введения Постановления Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442. В настоящей статье авторами предпринята попытка ответить на указанные вопросы и систематизировать особенности проведения экспертной оценки объектов долевого строительства при передаче дольщику.

При заключении договора долевого строительства и в рамках договорных отношений между сторонами указан срок передачи квартиры дольщику. Но в силу указанного Постановления Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 и при наличии взаимного согласия становится возможным изменение срока передачи квартиры отдельно от других объектов этого же многоквартирного дома. До марта 2022 г. сроки передачи квартиры были привязаны к проектной документации и выступали неким единым моментом для всех дольщиков многоквартирного дома. С марта 2022 г. застройщик наделен возможностью передавать квартиры по мере их готовности дольщику, что, несомненно, сокращает процесс ожидания по вселению в новый объект. С этой целью за-

стройщику делегировано новое право, а именно застройщик вправе информировать дольщика о готовности объекта (квартиры) посредством почтовых уведомлений, носящих адресный характер, то есть корреспонденцию застройщик отправляет на адрес, указанный дольщиком в реквизитах сторон или в строке договора, где говорится об отправке корреспонденции. Указанное условие является правом, а не обязанностью застройщика. Уведомление может быть отправлено на адрес электронной почты, указание на которую является обязательным условием договора и содержится в реквизитах сторон. Помимо перечисленных способов отправки корреспонденции застройщик в праве высылать ее дольщику по другим каналам связи, то есть могут быть задействованы телекоммуникационные ресурсы (*Telegram, Whats App, ЯRus* и др.) В обязательные условия действительности договора долевого участия между застройщиком и дольщиком, отраженные в реквизитах сторон, в контексте введенных изменений включено указание адреса электронной почты, необходимого для отправки корреспонденции, заверенной квалифицированной электронной подписью, выступающей аналогом подписи от руки и выданной аккредитованными удостоверяющими центрами.

Таким образом, в рамках договорных отношений между застройщиком и дольщиком предусмотрено условие об информированности одной из сторон посредством почтовых уведомлений или через действующие на территории РФ коммуникационные ресурсы.

В случаях, если застройщик передает объект долевого строительства дольщику, приобретающему его для личных целей, соблюдая процедуру взаимной согласованности, но на объекте выявлены нарушения требований к качеству объекта, сторонами должна быть соблюдена процедура по составлению акта об обнаруженных недостатках. В процессе приемки объекта, в котором выявлены недостатки, нарушения требований к качеству квартиры, акт составляется при обязательном участии специалиста с профильным обра-

зованием, которого к экспертизе приглашает застройщик. Существующий до 25 марта 2022 г. механизм выбора эксперта у дольщиков прекратил существование. В рамках принятого Постановления Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 [6] обязанность привлечения эксперта в случае выявленных недостатков, возложена на застройщика. Однако застройщик должен согласовать с дольщиком сроки проведения экспертизы и оплатить его услуги, если стороны не договорились о другом.

Эксперт, привлекаемый застройщиком, должен соответствовать определенным требованиям, без которых проведенная экспертиза не будет считаться таковой.

Эксперт должен руководствоваться в своей деятельности соответствующими нормативными правовыми актами, обладать инженерно-техническими знаниями, поскольку выдаваемое им экспертное заключение должно быть обоснованным. К спорным, подлежащим исследованию объектам относятся сооружения, инженерия, коммуникации, и эксперт должен в своем заключении вынести своего рода вердикт о качестве проведенных работ, то есть указать дефекты, брак, последствия неустранения выявленных дефектов и брака, возможность возникновения аварийных ситуаций, а также указать, с использованием каких материалов необходимо устранить выявленные недостатки, исследовать несущие и иные конструкции. Вопросы, поставленные перед экспертом, должны быть исчерпывающими, не предполагающими двоякого толкования.

Привлекаемый эксперт должен либо состоять в трудовых отношениях с компанией или индивидуальными предпринимателями, входящими в саморегулируемые организации, объединенные отраслевым признаком и включенные в государственный реестр в рамках Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» [4] и Федерального закона от 19 ноября 2021 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» [5];

либо эксперт должен быть включен в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования или Национальный реестр специалистов в области строительства.

Основываясь на экспертном заключении и указанных в нем выявленных недостатках застройщику устанавливается срок для устранения последних, который в настоящее время увеличен и составляет 60 календарных дней. До марта 2022 г. на основании ст. 20 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [1] относительно срока устранения недостатков было указано следующее: в кратчайшие сроки, но не дольше 45 дней. Указанный срок (60 календарных дней) начинает исчисляться с момента подписания документов о разногласиях: протокола разногласий или иного документа, содержащего все спорные моменты в рамках объекта долевого строительства. Если застройщик выявленные недостатки не устранит, у дольщика возникает право обжаловать в суде уклонение застройщика от взятых на себя обязательств по устранению недостатков с указанием в исковых требованиях снижения стоимости в рамках договора долевого участия на сумму выявленных недостатков либо сохраняется право требования возмещения расходов дольщика при устранении выявленных недостатков застройщиком.

Однако в Постановлении Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объектов долевого строительства участнику долевого строительства», которое действует по 31 декабря 2022 г., отсутствует информация о том, что относится к недостаткам и какие из них являются существенными, а какие – несущественными. Это влечет при возникающих разногласиях привлечение специалиста для проведения экспертизы и выполнения экспертного заключения, которое должно быть осуществлено в течение пяти дней с момента возникновения разногласий. Данное условие, направленное на отстаивание прав дольщика и исправление допущенных нарушений застройщиком, бу-

дет «буксовать», поскольку в указанный пятидневный срок застройщик не только должен найти эксперта, но и заключить с ним договор, оплатить услуги. Это исходя из реалий – невыполнимая миссия, поскольку, хотя саморегулируемых организаций в данной области немало, экспертов не хватает. Следовательно, решить вопрос о привлечении эксперта будет затруднительно.

При решении вопроса относительно недостатков указаны условия совершения действий дольщиком. А именно если недостатки являются несущественными, дольщик подписывает акт приема-передачи квартиры, указав в нем недостатки, и ждет устранения их застройщиком. Если выявлены существенные недостатки, то экспертиза производится с обязательным присутствием дольщика, так как он обязан самостоятельно участвовать в осмотре. В акте осмотра, не имеющем обязательных, законодательно прописанных условий, должна содержаться информация о дате и месте его проведения, содержаться сведения о фамилии, имени, отчестве эксперта, сведения о его квалификации и информация об имеющихся либо отсутствующих нарушениях требований, предъявляемых к качеству объекта долевого строительства.

Несомненно, составление экспертного заключения с отражением степени недостатков и указанием на необходимость их устранения застройщиком выступает ограничителем договорных условий в контексте прав дольщика, так как отсутствуют правовые способы защиты прав при невозможности реализации права на жилище, увеличиваются сроки ожидания объекта долевого строительства, и дольщик при отсутствии у него жилого помещения для проживания вынужден заключать договоры найма. Дольщик в таких условиях выступает заложником ситуации: ему либо необходимо принимать объект долевого участия, даже с недостатками, либо находиться в «режиме ожидания».

При выявленных недостатках дольщик становится своего рода заложником застройщика. У дольщика, вынужденного ожидать 60 календарных дней, отведен-

ных на устранение недостатков, нет «рычагов» воздействия на застройщика. Если дольщика не устраивает пребывание в «режиме ожидания» и если он примет решение о самостоятельном устранении недостатков, это лишает его возможности судебной защиты. Если выявленные недостатки, отнесены существенным, или жилью признано не пригодным для проживания, дольщик вправе требовать безвозмездного устранения либо расторжения договора и возврата денежных средств. Но последние условия с учетом изменяющейся ценовой политики на жилье и увеличения стоимости жилья ставят дольщиков в заранее не выгодное положение, поскольку денежные средства возвращаются в том размере, в котором они первоначально оплачены, с компенсацией с учетом расходов за пользование чужими денежными средствами за весь период строительства на основании ст. 395 Гражданского кодекса РФ [2], определенные по ключевой ставке Банка России, действовавшей в соответствующий период, что не даст возможности приобретения равноценного жилья за эти денежные средства.

Взыскание неустойки в рамках договора долевого участия при уклонении застройщика от устранения недостатков не имеет законодательного закрепления, поскольку в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не установлены правила начисления размера неустойки.

Резюмируя изложенное, авторы приходят к следующим выводам: в период действия Постановления Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объектов долевого строительства участнику долевого строительства» (по 31 декабря 2022 г.) дольщики будут вынуждены принимать объекты долевого строительства с недостатками. Если дольщик откажется от приемки, он будет вынужден ждать устранения недостатков застройщиком. Очевидной становится проблема, вызванная

сжатыми сроками проведения экспертизы, что, скорее всего, увеличит ее стоимость. Согласно Постановлению Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 расходы в связи с проведением экспертизы возложены на застройщика. В данном случае это может привести либо к противоправным действиям со стороны застройщика (к коррупционной составляющей при согласованных экспертизах), либо к завышению стоимости жилья, на основании вложения в смету, услуг экспертов.

Предполагается, что Постановление Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 будет служить гарантом добросовестности исполнения застройщиком взятых на себя обязательств, поскольку при возникновении судебных тяжб, бремя расходов в случае подтвержденных заключением эксперта недостатков, ложится на плечи застройщика. Вместе с тем приходится констатировать, что разрешение споров судами не будет основано на действии норм, предусмотренных Законом РФ «О защите прав потребителей». Бремя доказывания, сбор и фиксация доказательств при злоупотреблении застройщиком своими правами и уклонении от исправления недостатков будут возложены на дольщика. Дольщик будет вынужден заниматься фиксацией в письменном виде действий застройщика в рамках устранения недостатков по датам, с указанием времени, чтобы при разрешении споров в суде такие собранные материалы имели «вес» доказательства.

ЛИТЕРАТУРА

1. О защите прав потребителей: закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (в ред. от 11 июля 2021 г.) // Российская газета. 1992. 7 апреля.
2. Гражданский кодекс РФ (часть первая): федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 26 октября 2021 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от

30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (в ред. от 14 марта 2022 г.) // Российская газета. 2004. 31 декабря.

4. О саморегулируемых организациях: федер. закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ (в ред. от 2 июля 2021 г.) // Российская газета. 2007. 6 декабря.

5. О внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации: федер. закон от 19 ноября 2021 г. № 372-ФЗ // Официаль-

ный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202111190011> (дата обращения: 20.05.2022).

6. Об установлении особенностей передачи объектов долевого строительства участнику долевого строительства: постановление Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 // Собрание законодательства РФ. 2022. № 13. Ст. 2103.