

Обзор судебной практики по спорам о недостатках квартир

СУДЫ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

2015-2017 гг.

Общая информация

При наличии дефектов в построенной квартире суды удовлетворяют иски о взыскании стоимости их устранения.

Нормативное обоснование:

- ✓ статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- ✓ статья 4 Федерального закона 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»;
- ✓ статьи 4 и 29 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»

- ✓ Основные споры возникают при разрешении вопросов о признании дефектов квартиры допустимыми или недопустимыми недостатками с учетом:
- ✓ Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- ✓ Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил; утв. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521);
- ✓ строительных норм и правил;
- ✓ государственных стандартов;
- ✓ проекта на дом;
- ✓ стандарта предприятия застройщика.

Также споры возникают о конкретных способах и стоимости устранения дефектов.

При разрешении вопросов о наличии/отсутствии недостатков в квартире, способах и стоимости их устранения суд руководствуется заключением(-ями) строительной экспертизы (судебной, досудебной, рецензиями, отчетами об оценке).

Срок подачи претензии к застройщику и иска в суд

Сам по себе факт подачи искового заявления в суд после истечения гарантийного срока не свидетельствует о нарушении срока исковой давности

Претензия к застройщику о недостатках квартиры может быть подана в течение гарантийного срока, который составляет 5 лет с момента приемки квартиры. В течение трех лет с момента подачи претензии потребитель вправе обратиться с соответствующим иском в суд. Таким образом, подача искового заявления в суд после истечения гарантийного срока еще не свидетельствует о нарушении срока исковой давности (решение Советского районного суда по делу № 2-4561/2017).

Основание:

- пункт 3 статьи 725, пункт 1 статьи 196, пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Досудебная или Судебная экспертиза?

Устанавливая факт наличия или отсутствия дефектов квартиры, порядок и стоимость их устранения суд руководствуется строительной экспертизой.

Предпочтение судебной экспертизе

При конкуренции досудебной и судебной экспертизы суды отдают предпочтение судебным экспертизам, указывая, что судебный эксперт предупреждался об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения (решение Центрального районного суда от 20.12.2016 г., решение Свердловского районного суда по делу № 2-7510/2016 и пр).

Также досудебную экспертизу отклоняют по другим основаниям:

- ✓ эксперты не имеют необходимой квалификации и опыта (решение Центрального районного суда по делу №2-2208/2016);
- ✓ у экспертной организации отсутствует допуск к обследованию объектов капитального строительства (решение Центрального районного суда по делу № 2-5408/2016);
- ✓ при проведении экспертизы не была запрошена и изучена проектная документация на дом (решение Свердловского районного суда по делу № 2-1923/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-2465/2016);
- ✓ не был вызван ответчик на осмотр квартиры, ответчику не были разъяснены права на постановку вопросов эксперту и проч.

При выявлении недостатков, неточностей, ошибок в досудебной экспертизе суд выбирает судебную экспертизу, а досудебную экспертизу признает не вполне достоверным доказательством (решение Октябрьского районного суда по делу № 2-9996/2016, решение Кировского районного суда по делу № 2-3741/2016).

Случаи вынесения решения на основании досудебной экспертизы

На основании досудебной экспертизы и без проведения судебной суд может вынести решение, если застройщик не оспаривает досудебную экспертизу и не настаивает на проведении судебной экспертизы (решение Советского районного суда по делу № 2-2617/2017, решение Кировского районного суда по делу № 2-4204/2016). Однако, досудебная экспертиза в таком случае должна соответствовать ряду требований: иметь исследовательскую часть, фотофиксацию, участие застройщика в осмотре квартиры, должна быть проведена квалифицированными и опытными экспертами (решение Центрального районного суда по делу № 2-6378/2016).

Решение на основании рецензии строительного эксперта на досудебную экспертизу

В дело была представлена досудебная экспертиза. Застройщик не согласился с выводами досудебной экспертизы и представил в материалы дела рецензию со сметой на досудебную экспертизу. Такая рецензия была составлена строительным экспертом, однако не по определению суда, а по инициативе ответчика. Исследовав рецензию и заслушав эксперта, суд признал выводы рецензии достоверными и обоснованными (решение Октябрьского районного суда по делу № 2-9724/2015).

Требования судов к экспертам и экспертным организациям

- ✓ допуск к обследованию объектов капитального строительства (решение Центрального районного суда по делу № 2-5408/2016);
- ✓ высшее строительное образование. К примеру, инженер, инженер-строитель (решение Центрального районного суда по делу №2-2208/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-7510/2016, решение Октябрьского районного суда по делу №2-519/2016, решение Ленинского районного суда по делу № 2-3900/2016);
- ✓ стаж работы по специальности (12, 27, 37 лет; решение Центрального районного суда по делу №2-2208/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-7510/2016, решение Октябрьского районного суда по делу №2-519/2016, решение Ленинского районного суда по делу № 2-3900/2016).

Обязательно ли проверять качество квартиры на соответствие проектной документации на дом

Необходимо применять проектную документацию

Суд не принял во внимание заключение досудебной экспертизы, поскольку им не использовалась проектно-техническая документация на исследуемый объект долевого строительства (решение Кировского районного суда по делу № 2-2463/2016, решение Октябрьского районного суда по делу № 2-9996/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-2465/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-1923/2016). В некоторых случаях суд указывает, что экспертная организация должна была запросить отсутствующую в материалах проектную документацию на жилой дом.

Суд принял судебную экспертизу, по которой квартира была проверена на соответствие проектной документации (решение Свердловского районного суда по делу № 2-2208/2016)

Проектная документация не должна учитываться. Вместо этого учитываются обязательные требования ГОСТов

Поскольку договор долевого участия в строительстве условия о создании объекта долевого строительства по определенному проекту не содержит, суд указал, что при определении дефектов квартиры подлежат применению обязательные требования ГОСТов, без учета допусков проектно-рабочей документации (решение Октябрьского районного суда по делу № 2-103/2017).

Обязательно ли проверять качество квартиры на соответствие рабочей документации на строительство дома

Рабочая документация – совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной проектной документации технических решений объекта капитального строительства, необходимых для производства строительных и монтажных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами и/или изготовление строительных изделий.

Необходимо применять рабочую документацию

Суд отклонил заключение досудебной экспертизы, поскольку при исследовании не была учтена рабочая документация по строительству жилого дома (решение Центрального районного суда по делу № 2-5408/2016).

Нужно ли учитывать стандарт предприятия застройщика при экспертизе квартиры

Стандарт предприятия (СТП) – это разработанный и утвержденный застройщиком документ, регламентирующий требования к возводимым строительным объектам. Требования СТП не должны противоречить требованиям, содержащимся в стандартах более высоких категорий.

Необходимо применять стандарт предприятия

Суд не усматривает нарушений прав потребителя в осуществлении застройщиком строительства многоквартирного дома на основании проектной документации, разработанной без ссылки на СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». Ответчик при выполнении работ по отделке помещения, пола вправе был руководствоваться проектной документацией, разработанной в том числе, с учетом стандартов предприятия, а не СНиП 3.04.01-87 (решение Кировского районного суда по делу № 2-703/2016).

Суд принял полностью экспертное заключение, учитывающее проект на строительство дома, в состав которого входил стандарт предприятия застройщика (решение Свердловского районного суда по делу №2-3004/2016).

Основание:

- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Стандарт предприятия не подлежит применению

Суд отклонил довод ответчика о необходимости применения стандарта предприятия застройщика при оценке дефектов квартиры, поскольку в договоре участия в долевом строительстве данный документ не упоминается и с истцом не согласовывался (решение Центрального районного суда по делу № 2-6361/2016).

Суд признал обоснованным неприменение стандарта предприятия застройщика, указав, что стандарты организаций не должны противоречить требованиям технических регламентов, а также национальных стандартов (решение Железнодорожного районного суда по делу № 2-843/2016).

Учет НДС во взыскиваемой стоимости недостатков

Судебной экспертизой была установлена стоимость устранения недостатков в квартире. Застройщик оплатил собственнику квартиры установленную стоимость устранения недостатков, вычтя из нее сумму НДС. Суд признал такие действия незаконными и обязал доплатить сумму НДС собственнику квартиры. При этом суд сослался на статью 15 ГК РФ и п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года N 25 и указал, что:

- ✓ *«Действующее законодательство не содержит ограничений относительно включения налога на добавленную стоимость в расчет ущерба»;*
- ✓ *«...оснований, предусмотренных законом для исключения из стоимости восстановительных работ налога на добавленную стоимость у суда не имеется.»*

Решение Центрального районного суда по делу № 2-1501/2016

Как распределяются расходы на судебную экспертизу?

При рассмотрении данного вопроса следует отметить, что в соответствии с изученной судебной практикой в подавляющем количестве споров судебная экспертиза назначается по инициативе застройщика и оплачивается им. Затем в зависимости от результатов рассмотрения иска суд решает вопрос о распределении обязанностей сторон по оплате судебной экспертизы.

Если исковые требования удовлетворены частично

В таком случае суд возлагает на истца обязанность выплатить застройщику часть стоимости судебной экспертизы пропорционально размеру неудовлетворенных исковых требований. К примеру, из суммы заявленных требований 128152 руб. суд удовлетворил только 33417,24 руб. или 26%. Размер неудовлетворенных требований составил 74% (100-26). Соответственно, с истца в пользу застройщика взыскивается 74% стоимости судебной экспертизы (решение Ленинского районного суда по делу № 2-3900/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-2465/2016, решение Кировского районного суда по делу № 2-2463/2016).

Основание:

- статья 98 ГПК РФ.

Если истец до вынесения решения по делу снизил искиые требования в соответствии с результатом судебной экспертизы

В таком случае суд не удовлетворяет требования застройщика о взыскании части стоимости судебной экспертизы с истца.

Основание:

- пункт 22 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 21 января 2016 г. N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

Как распределяются расходы на досудебную экспертизу?

Стоимость досудебной экспертизы взыскивается с застройщика в полном объеме или частично

- Если искиые требования удовлетворены полностью (в том числе, когда истец самостоятельно снизил размер искиых требований до суммы, определенной судебной экспертизой)

В таком случае суд взыскивает с застройщика стоимость досудебной экспертизы в полном объеме (решение Свердловского районного суда по делу № 2-882/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-2208/2016).

Основание:

- статья 98 ГПК РФ;
- пункты 2 и 22 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 21 января 2016 г. N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

- Если искиые требования удовлетворены частично

В таком случае суд взыскивает с застройщика часть стоимости досудебной экспертизы пропорционально размеру удовлетворенных искиых требований. К примеру, из суммы заявленных требований 128152 руб. суд удовлетворил только 33417,24 руб. или 26%. Соответственно, в пользу истца было взыскано лишь 26% стоимости досудебной экспертизы (решение Ленинского районного суда по делу № 2-3900/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-7510/2016, решение Центрального районного суда по делу № 2-1501/2016).

Основание:

- статья 98 ГПК РФ;
- пункт 2 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 21 января 2016 г. N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

Стоимость досудебной экспертизы не подлежит взысканию с застройщика

До 01.01.2017 г. Федеральным законом 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» досудебный порядок рассмотрения спора предусмотрен не был. Поэтому истец имел возможность обратиться в суд без несения издержек по проведению досудебной экспертизы по оценке убытков. При таких обстоятельствах

суд не полагает понесенные истцом расходы на досудебную экспертизу необходимыми (решение Советского районного суда по делу № 2-260/2017).

Штраф 50% по закону о защите прав потребителей: снижают или нет?

При удовлетворении требований истца (частичном или полном) суды взыскивают штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Однако, в подавляющем количестве споров суды на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации снижают размер присуждаемого штрафа.

Позиции судов:

- Взыскание символической суммы штрафа от 1000 до 5000 руб. (штраф 1 т.р. решение Свердловского районного суда по делу № 2-882/2016, штраф 3 т.р. решение Советского районного суда по делу № 2-260/2017, штраф 5 т.р. решение Свердловского районного суда по делу № 2-1697/2016, штраф 8 т.р. решение Кировского районного суда по делу № 2-1255/2016);
- Взыскание сниженной суммы штрафа (штраф 35 т.р. решение Октябрьского районного суда по делу № 2-5964/2016, штраф 50 т.р. решение Центрального районного суда по делу № 2-1045/2016, решение Советского районного суда по делу № 2-10394/2016);
- Взыскание штрафа в полном объеме без снижения его размера. В таком случае суды указывают, что основания для снижения штрафа отсутствуют, поскольку застройщик не предпринимал мер по добровольному удовлетворению требований потребителя (штраф 63 т.р. решение Кировского районного суда по делу № 3364/2016, штраф 65 т.р. решение Свердловского районного суда по делу № 2-2917/2016, штраф 299 т.р. решение Октябрьского районного суда по делу № 2-103/2017).

Основание:

- пункт 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- пункт 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22 июля 2012 г. N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»;
- пункт 42 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Неустойка 3%/день по закону о защите право потребителей: снижают или нет?

При удовлетворении иска суды взыскивают неустойку за нарушение срока удовлетворения досудебной претензии потребителя в размере 3% от стоимости недостатков квартиры за каждый день просрочки. При этом сумма взыскиваемой неустойки не может превышать стоимость устранения недостатков квартиры.

Позиции судов:

- Снижение размера неустойки до символических размеров 1 т.р. или снижение ее в 10 раз и более или снижение до размера процентов по ставке рефинансирования. В таких решениях суд принимает во внимание действия застройщика по добровольному удовлетворению требований потребителя в кратчайшие сроки, а также длительный срок с момента сдачи квартиры до обращения потребителя с претензией к застройщику (неустойка 1 т.р. решение Кировского районного суда по делу № 2-4204/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-882/2016, снижение неустойки более чем в

10 раз решение Свердловского районного суда по делу № 2-2208/2016, снижение неустойки до размера процентов по ставке рефинансирования за заявленный период – решение Советского районного суда по делу № 2-573/2017);

- Взыскание сниженной суммы неустойки (неустойка 50 т.р. решение Советского районного суда по делу № 2-13070/2016, решение Советского районного суда по делу № 2-10394/2016, неустойка 65 т.р. решение Советского районного суда по делу № 2-13059/2016);
- Взыскание неустойки в полном объеме без снижения ее размера. Как правило, в таких спорах суд принимает во внимание факт неудовлетворения требований потребителя застройщиком в добровольном порядке, неудовлетворение требований потребителя застройщиком даже в неоспариваемой части или изначально невысокий (около 5-10 т.р.) размер неустойки (неустойка 68 т.р. решение Октябрьского районного суда по делу № 2-9996/2016, неустойка 299 т.р. решение Октябрьского районного суда по делу № 2-103/2017, неустойка 49 т.р. решение Свердловского районного суда по делу № 2-2465/2016, неустойка 5 т.р. решение Свердловского районного суда по делу № 2-1923/2016).

Основание:

- пункт 1 и пункт 3 статьи 31, пункт 5 статьи 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Компенсация морального вреда

Суды удовлетворяют требования о взыскании компенсации морального вреда, снижая размер компенсации.

В среднем размер компенсации суды снижают до 3-5 тыс. руб. (решение Свердловского районного суда по делу №2208/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-17/26, решение Кировского районного суда по делу № 2-3741/2016, решение Советского районного суда по делу № 2-4561/2017, решение Советского районного суда по делу № 2-13059/2016, решение Советского районного суда по делу №2-13070/2016, решение Центрального районного суда от 18.04.2016 г., решение Центрального районного суда по делу № 2-118/2016).

Нередки случаи снижения размера компенсации морального вреда до символической 1 тыс.руб. (решение Октябрьского районного суда по делу № 2-5964/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-1697/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-882/2016, решение Центрального районного суда от 20.12.2016 г., решение Кировского районного суда по делу № 2-4204/2016).

Самой же большой компенсацией морального вреда среди обозреваемых судебных решений является компенсация в размере 10 тыс. руб. (решение Октябрьского районного суда по делу № 2-103/2017).

Основание:

- статья 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей».

Компенсация расходов на юриста (представителя)

Два противоположных мнения судов о достаточности доказательств, подтверждающих факт несения расходов на представителя:

- Расходы на представителя не подлежат компенсации, поскольку не подтверждены подписанным актом оказанных услуг (расписки представителя в получении денежных средств недостаточно)

Истец просил взыскать с ответчика 25000 руб. в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя. В подтверждение был предоставлен договор об оказании юридических услуг и расписка. Суд пришел к выводу, что доказательств несения расходов истцом по договору об оказании юридических услуг не имеется, так как в суд не был предоставлен акт сдачи-приема оказанных услуг. В результате суд полностью отказал во взыскании расходов на представителя (решение Советского районного суда по делу № 2-13059/2016);

- Расходы на представителя, подтвержденные распиской и договором, считаются подтвержденными и подлежат компенсации

Суд удовлетворил требования истца о компенсации расходов на представителя, поскольку данные расходы были подтверждены договором возмездного оказания услуг и приложенной к нему распиской (решение Советского районного суда по делу № 2-573/2017).

Два противоположных мнения судов о взыскании расходов на составление досудебной претензии

- Суд взыскал 9000 руб. расходов, связанных с оказанием юридической помощи в досудебном порядке (решение Свердловского районного суда по делу № 2-882/2016);

Основание:

- статьи 98, 100 ГПК РФ

- Не подлежат взысканию расходы за проведение досудебной претензионной работы, поскольку ни договором, ни законом не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования спора (решение Свердловского районного суда по делу № 2-6898/2016).

Средний размер взыскиваемых расходов на представителя - 10000 - 15000 руб.

В большинстве случаев суды не удовлетворяют в полном объеме заявленные расходы на представителя. Считая их чрезмерными, суды снижают размер взыскиваемых судебных расходов на представителя:

- ✓ до 10000 руб. (в среднем снижение на 50% от первоначально заявленного размера; решение Советского районного суда по делу № 2-260/2017, решение Свердловского районного суда по делу № 2-2465/2016, решение Кировского районного суда по делу № 3364/2016, решение Центрального районного суда по делу № 2-1045/2016, решение Октябрьского районного суда по делу № 2-9996/2016);
- ✓ до 15000-20000- (решение Советского районного суда по делу № 2-573/2017, решение Свердловского районного суда по делу № 2-6898/2016, решение Свердловского районного суда по делу № 2-2917/2016).

Основание:

- пункт 1 статьи 100 ГПК РФ

Встречаются случаи, когда суды признают заявленные истцом расходы на представителя разумными и взыскивают их в полном объеме (24000 руб; решение Свердловского районного суда по делу № 2-882/2016).

Пропорциональное распределение расходов на представителя

Взыскиваемые расходы на представителя подлежат распределению пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований (решение Свердловского районного суда по делу № 2-3164/2016).

Основание:

- пункт 1 статьи 98 ГПК РФ