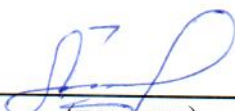




АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**



(подпись) **А.Н. Глушков**

« 30 » 10 2019 г.

Утверждено
Экспертным советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «27» августа 2019 г. № 69)

Заключение

**по результатам рассмотрения законопроекта № 612474-7
«О внесении изменений в статью 1 Закона Российской Федерации
«О защите прав потребителей»**

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) рассмотрел законопроект № 612474-7 «О внесении изменений в статью 1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», внесённый депутатом Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации Гартунгом В.К. (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 12.07.2019 по 27.08.2019 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Разумова Н.М. – руководитель рабочей группы;
- 2) Абдульманов А.Р.;
- 3) Артюхина А.Ю.;
- 4) Бабелюк С.Н.;
- 5) Дубинина Н.А.;
- 6) Кондратьева И.В.;
- 7) Малахов П.В.;
- 8) Мешалов А.В.;
- 9) Москвитин М.В.;
- 10) Худзинская И.А.
- 11) Шевляков В.В.;
- 12) Шериева А.М.

При проведении правовой экспертизы Экспертный совет проанализировал Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), иные нормативные правовые акты, законопроект и пояснительную записку к нему.

По результатам правовой экспертизы были сделаны следующие выводы:

Законопроектом предлагается внести в Закон о защите прав потребителей изменения, согласно которым указанный закон не применяется к отношениям, возникающим на основании договора участия в долевом строительстве, заключённого в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

В пояснительной записке автор законопроекта отмечает, что статьёй 13 Закона о защите прав потребителей установлена ответственность изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортёра) за нарушение прав

потребителей, в том числе при удовлетворении судом требований потребителя. При удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с указанных лиц за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В этой связи в пояснительной записке к законопроекту отмечено, что применение Закона о защите прав потребителей к отношениям, связанным с участием в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, ставит под угрозу финансовую устойчивость застройщиков, создаёт дополнительные риски для самих участников долевого строительства, выражающиеся в повышении вероятности несостоятельности (банкротства) организации, осуществляющей строительство многоквартирных домов с привлечением средств дольщиков, как следствие, приводит к риску утраты участниками долевого строительства возможности получения жилья.

Экспертный совет вынужден констатировать, что на рынке долевого строительства развивается явление так называемого потребительского экстремизма, связанное со злоупотреблением потребителями своими правами. Такие действия направлены не на защиту нарушенных прав, устранение недостатков в натуре, а на личное обогащение в виде денежной компенсации или уменьшение цены договора. Зачастую предъявляемые требования являются несоразмерными, а количество исков в суды неуклонно растет. Это связано не с ухудшением качества строящегося жилья, а с достаточно широкими основаниями для правовой защиты прав потребителей, связанными с обнаружением недостатков в квартире как товаре.

По мнению Экспертного совета, законопроект направлен на обеспечение баланса в правоотношениях застройщиков и участников долевого строительства, обеспечение практической реализации принципа разумности и справедливости в гражданско-правовых отношениях.

Экспертный совет поддерживает инициативу о регулировании пределов правовой защиты интересов граждан в целях соблюдения баланса интересов сторон договора участия в долевом строительстве, однако обращает внимание, что в части 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ прямо предусмотрено, что к отношениям, вытекающим из договора, заключённого гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом. С учётом указанного при принятии законопроекта в предложенном виде может возникнуть коллизия норм права.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 разъяснено и учитывается судами следующее: если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Таким образом, к правоотношениям, возникающим из договора долевого участия, в первую очередь применяются нормы Федерального закона № 214-ФЗ как специального закона, а нормы закона о защите прав потребителей являются в данном случае дополнительными.

Требования к гарантиям качества, предусмотренным договором, установлены в статье 7 Федерального закона № 214-ФЗ, и именно в данную норму следует вносить уточнения в части установления специального по отношению к нормам Закона о защите прав потребителей порядка урегулирования спорных ситуаций между потребителем и застройщиком в

отношении недостатков объекта долевого строительства. В том числе, по мнению Экспертного совета, целесообразно в данной норме установить обязательный досудебный порядок урегулирования споров между застройщиком и участником долевого строительства.

Руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет концептуально поддерживает законопроект № 612474-7 «О внесении изменений в статью 1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», при этом считает возможным его принятие при условии доработки с учётом изложенных предложений.

Председатель Экспертного совета



А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы



Н.М. Разумова