В НОСТРОЙ обсудили проблемы при выявлении строительных недостатков

20 декабря 2019 года в Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ) состоялось первое заседание Рабочей группы по вопросам правового регулирования правоотношений при выявлении строительных недостатков объектов недвижимости с участием представителей общественных организаций, СРО и застройщиков.

Напомним, решение о создании группы было принято 19 сентября 2019 года на расширенном заседании Комиссии РСПП по строительству и жилищной политике. В рабочую группу вошли представители РСС, «Деловой России», «ОПОРЫ России», СРО и застройщиков. Председателем Рабочей группы избран исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин, секретарем – референт Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Ольга Мелентьева o.melenteva@nostroy.ru.

Открывая заседание, исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин рассказал о планомерной работе НОСТРОЙ по решению проблем застройщиков, связанных со взаимодействием с потребителями при выявлении строительных недостатков. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков неоднократно докладывал об имеющихся проблемах в Правительство Российской Федерации. В результате в соответствии с пунктом 5 Протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Виталия Мутко от 04.10.2019 № ВМ-П9-84пр Минстрою России совместно с НОСТРОЙ поручено подготовить предложения по определению типового порядка проведения экспертизы и оценки выявленных недостатков объектов недвижимости. Документ должен включать в себя ссылки на нормативные документы в области технического регулирования, а также классификацию строительных недостатков по степени их влияния на возможность использования объекта недвижимости по назначению. НОСТРОЙ

подготовил предложения по реализации указанного пункта, которые в полном объеме вошли в проект доклада Минстроя России в Правительство Российской Федерации. Теперь задачей Рабочей группы является подготовка предложений о том, какие конкретно строительные недостатки приводят к невозможности использования объекта недвижимости по назначению, какие требования должны предъявляться к экспертам и к применяемым ими методам оценки.

Руководитель Аппарата Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) Кирилл Холопик предложил проанализировать судебную практику в различных регионах и выявить типичные и часто встречающиеся недостатки, в отношении которых судами назначались наиболее высокие выплаты, а также применялись решения о расторжении договора и возврата денежных средств. Затем необходимо будет изучить всю нормативную базу, связанную с такими недостатками, в том числе в сфере технического регулирования, на предмет выявления устаревших и противоречащих норм, наличие которых может являться причиной необоснованных претензий к застройщику. Такой подход был поддержан членами Рабочей группы.

Обсуждая подготовку типового порядка проведения экспертизы и оценки выявленных недостатков объектов недвижимости, участники заседания сошлись во мнении, что основным вопросом является установление квалификационных требований к экспертам и методам оценки недостатков, в том числе определение перечня типовых вопросов, на которые должен ответить эксперт в своем заключении. На заседании Рабочей группы принято решение о необходимости проведения анализа действующего законодательства, профессиональных стандартов деятельности экспертов, в том числе судебных экспертов в сфере строительства, для выявление полноты и актуальности правового регулирования. Следующем шагом станет подготовка предложений о целесообразности внесения изменений в действующее законодательство, в том числе путем «реанимации» проекта федерального закона № 306504-6 «О судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Директор Департамента права Союза строительных компаний Урала и Сибири Наталья Разумова рассказала о положительном опыте Челябинской области по организации взаимодействия с центром стандартизации и метрологии при возникновении спорных вопросов при выявлении строительных недостатков. Такое взаимодействие было организовано ее саморегулируемой организацией. Члены Рабочей группы отметили целесообразность распространения этого опыта в других регионах при активном участии саморегулируемых организаций.

Обсуждая необходимые первоочередные поправки в законодательство по устранению условий для злоупотреблений при выявлении строительных недостатков представитель ООО «Новокузнецкая домостроительная компания им Комилова А.В.» Ольга Григорьева отметила необходимость внесения изменений не только в Федеральный закон о долевом строительстве, но и в Федеральный закон «О защите прав потребителей». Она предложила установить особенности применения этого закона для объектов недвижимости. Сегодня такие особенности установлены для отдельных товаров, таких как ювелирные изделия, текстиль и другие. Члены Рабочей группы приняли решение о подготовке соответствующих поправок.

Источник: nostroy.ru