



Межрегиональная общественная организация по содействию развитию строительной отрасли

СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

129090, Москва, 2-й Троицкий пер., д. 5, тел. +7(495) 120-2612
192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, д. 96, тел. +7(812) 326-2270, 2271, 2272, 2273,
факс. +7(812) 326-2278, 2271; E-mail: rccs@rccs.spb.ru; www.kccs.ru

15.08.2019 г. № РС-ПГ-157/19

**О подтверждении соответствия качества объекта долевого строительства
требованиям технических регламентов, проектной документации и
градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям,
при рассмотрении споров участников долевого строительства в отношении
применения правовых норм части 1 и части 2 статьи 7
Федерального закона № 214-ФЗ**

(РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЯВЛЯЕТСЯ НАДЛЕЖАЩИМ ПОДТВЕРЖДЕНИЕМ указанных в части 1 статьи 7. Закона о долевом строительстве 214-ФЗ обязательных требований к качеству объекта долевого строительства в части соблюдения требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением случаев несоответствия условиям договора долевого участия (отступления от условий договора)).

В дополнении к разъяснению Союза инженеров-сметчиков от 01.08.2019 г. № РС-ПГ-155/19 «О праве участника долевого строительства на предъявление к застройщику требования о соразмерном уменьшении цены договора в случае внесения по инициативе застройщика изменений в проектную документацию и сведений в проектную декларацию на объект долевого строительства, в том числе при изменении основных характеристик материалов, конструктивных решений наружных стен и каркаса объекта, материалов перекрытий, элементов благоустройства и оборудования»

СООБЩАЕМ:

1. Согласно ч. 1 ст. 7 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» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

ПРИ ЭТОМ ПО СМЫСЛУ УКАЗАННОЙ НОРМЫ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ОДНОВРЕМЕННОЕ СОБЛЮДЕНИЕ ВСЕХ УКАЗАННЫХ УСЛОВИЙ!

В соответствии с ч. 2 ст. 7 указанного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 данной статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором

использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Таким образом, в силу частей 1 и 2 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства соответствующий не только условиям договора, но и обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, отступление от которых в сторону ухудшения не могли быть установлены договором, заключенным с потребителем.

2. До 1 января 2017 года судебная практика разрешения споров исходила из того, что факт наличия разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию сам по себе не мог рассматриваться в качестве безусловного доказательства, свидетельствующего о доведении строящегося объекта до состояния готовности и возможности его эксплуатации, поскольку указанный разрешительный документ удостоверял (*прим. в ранее действующей редакции части 1 статьи 55 «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» Градостроительного Кодекса РФ согласно Федеральных законов от 20.03.2011 N 41-ФЗ, от 18.07.2011 N 243-ФЗ*) иные характеристики объекта, а именно: его соответствие градостроительному плану земельного участка и проектной документации и выполнение строительства согласно разрешению на строительство. Судами делался вывод, что разрешение на ввод МКД в эксплуатацию не могло являться свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам (*Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2016 по делу N А43-21701/2015 и ряд других.*).

3. Однако с 1 января 2017 года Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ часть 1 статьи 55 «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» Градостроительного Кодекса РФ излагается в новой редакции (в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 373-ФЗ, от 03.08.2018 N 341-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ), а именно:

«1. 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, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации».

4. Таким образом, введенное условие о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, может восприниматься и как удовлетворяющее требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, перечисленным в части 1 статьи 7. 214-ФЗ.

5. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЯВЛЯЕТСЯ НАДЛЕЖАЩИМ ПОДТВЕРЖДЕНИЕМ указанных в части 1 статьи 7 214-ФЗ обязательных требований к качеству объекта долевого строительства в части соблюдения требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением случаев несоответствия условиям договора долевого участия (отступления от условий договора).

Напоминаем, что в соответствии с частью 5 Статьи 8. 214-ФЗ «Передача объекта долевого строительства» участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона. Вместе с тем согласно части 1 статьи 4. «Договор участия в долевом строительстве» 214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при соответствующем соблюдении застройщиком всех требований части 1 статьи 7. 214-ФЗ.

**Президент Союза
П.В. Горячкин**

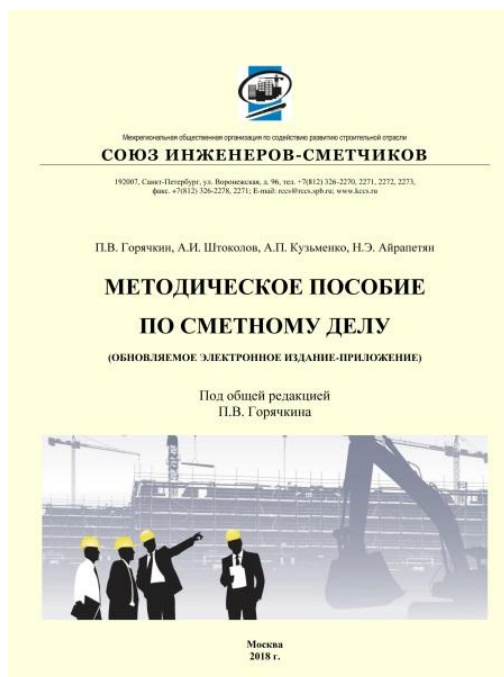


<http://posobie.kccs.ru/>

Это нужно каждому сметчику!

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ-ПРИЛОЖЕНИЕ ПО СМЕТНОМУ ДЕЛУ

(Автор – президент Союза инженеров-сметчиков Павел Горячкин)



Пособие выпущено в качестве обновляемого приложения для стационарных и носимых устройств на базе операционных систем Windows, macOS, Android и iOS (компьютеры, ноутбуки, планшеты и смартфоны) и основано на многолетней практике рассмотрения самых актуальных и сложных вопросов ценообразования и расчетов за выполненные работы, оно постоянно обновляется и пополняется новой информацией без дополнительной платы за обновления.

В стоимость Пособия (4600 руб.) уже входят все последующие обновления.

ЗА ОБНОВЛЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПЛАТА НЕ ВЗИМАЕТСЯ!

Файлы Пособия, содержание, примеры и обновления:

<http://posobie.kccs.ru/>

Выписка счета, онлайн оплата:

<http://www.kccs.ru/elbooks2/posobie.php>

ПРИБРЕСТИ ПОСОБИЕ:

Союз инженеров-сметчиков

192007 Санкт-Петербург, ул. Воронежская, д. 96

тел./факс (812) 326-22-70, 326-22-71, 326-22-72, 326-22-73, факс-автомат (812) 326-22-78,

E-mail: sales@rccs.spb.ru, souz@kccs.ru, kccs@list.ru

Техническая поддержка – Гуслин Михаил (812) 326-22-70

www.kccs.ru