

ПРЕСС-ЦЕНТР / КОММЕНТАРИИ В СМИ

Ъ: Дефектная ответственность

2 февраля 2023 г.

Застройщикам будет сложнее прикрыть недостатки строительства

Верховный суд РФ (ВС) рассмотрит вопрос об ответственности за нарушения при строительстве жилых домов. В переданном в экономколлегию споре управляющая компания не смогла подтвердить вину застройщика, который сдал дом с дефектами, поскольку суды возложили на нее излишнее бремя доказывания. Юристы и участники рынка считают вопрос весьма актуальным. Передача дела в ВС, по мнению экспертов, может повысить заниженную сейчас ответственность застройщиков.

<...>

Юристы отмечают, что споры с застройщиками по дефектам возведенных ими домов распространены, иски могут подавать УК либо сами участники долевого строительства.

Комментарий старшего юриста NSP **Арама Григоряна**:

"Истец должен доказать факт возникновения недостатков в пределах установленного срока, а застройщик обязан устранить их или возместить расходы, если не докажет, что дефекты появились позднее, из-за неправильной эксплуатации или ремонта дома либо его нормального износа. При этом суды часто допускают ошибки в распределении бремени доказывания, хотя оно достаточно четко определено в законе, что приводит к освобождению застройщиков от ответственности."

Это дело демонстрирует, как «застройщик может прикрывать недостатки работы», считает руководитель юрдепартамента компании «Юстиком» Вероника Литвиненко.

Из-за непредставления необходимой документации экспертиза не смогла четко ответить на вопрос о моменте возникновения недостатков дома, «тем самым ответчику удалось скрыть недобросовестность», полагает юрист. Между тем при наличии подобных нарушений на этапе строительства дома «дефекты необходимо устранять в кратчайшие сроки, чтобы не допустить

создания угрозы жизни и здоровью людей», подчеркивает госпожа Литвиненко.

Истец доказал наличие дефектов и их обусловленность некачественным строительством, но вопреки закону «суды не учли пассивное поведение» застройщика, устранившегося от доказывания своей невиновности, и «без достаточных на то оснований освободили его от ответственности», соглашается соучредитель a.t.Legal Николай Титов. Он также отмечает «небрежное отношение судов в таких спорах к оценке противоречащих друг другу заключений экспертиз».

"Если ВС вынесет решение в пользу УК, говорит Арам Григорян, это поможет «разгрузить истцов от излишней работы по доказыванию, а бремя опровержения гарантийных недостатков МКД будет возложено на застройщиков как на профессиональную сторону договора долевого участия», что должно мотивировать их к более качественному выполнению работ."

<...>

— ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ СТАТЬИ В ИСТОЧНИКЕ: КОММЕРСАНТЪ

НОВОСТИ И СОБЫТИЯ

УСЛУГИ

30 ноября 2021 г.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Россия, 121099, Москва,
Смоленская площадь, дом 3, этаж 14,
БЦ "Смоленский Пассаж"
Тел: +7 (495) 646 81 76
E-mail: welcome@nsplaw.com

© Nektorov, Saveliev & Partners (since 2006)