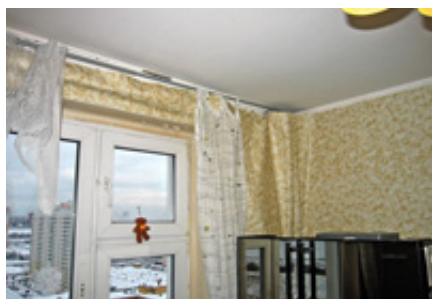


Не бойтесь судиться из-за строительных недоделок

С проблемами строительного брака приходится сталкиваться едва ли не половине из нас, новосёлов. Поохаеть, почешешь затылок и начинаешь замазывать-подклеивать, а что делать! А вот юрист Владимир Колядин поступил по-другому. Ещё в 2007 году по предварительному договору купли-продажи он приобрёл в собственность квартиру в панельном доме ЖК «Ярославский» (г. Мытищи, ул. Борисовка, 4, застройщик – ГК «ПИК»). В квартире обнаружилось много недоделок. За три года управляющая компания застройщика исправила только часть, и квартировладелец обратился за компенсацией в суд. В этом году суд постановил: возместить ущерб в полном объёме, 220 тысяч рублей. О своём опыте и судебной практике Владимир Колядин рассказал газете «Квадрат».



– Несёт ли компания-застройщик обязательства перед покупателями квартир, и в течение какого срока можно предъявлять претензии?

– В соответствии с Гражданским кодексом (ст. 724, 756), покупатель квартиры в новостройке может предъявлять претензии по качеству строительных работ в пятилетний срок. Отдельно это право закреплено для участников долевого строительства в соответствующем федеральном законе № 214-ФЗ.

– Что делать, если застройщик отказывается оплачивать исправление недоделок по-хорошему?



– Для начала необходимо заказать досудебную независимую строительную экспертизу. Лучше, если её проведёт компания, которая работает на рынке не менее 10 лет и не имеет за это время серьёзных нареканий. Такая информация легко доступна в Интернете. Важно, чтобы назначенный вам эксперт компании имел профильное образование и необходимую квалификацию. Такая досудебная экспертиза стоит от 10 до 40 тыс. руб., но ответчик обязан возместить её стоимость, если проигрывает дело в суде.

После заключения договора о проведении независимой экспертизы назначается дата осмотра квартиры, на этот осмотр специальными

телеграммами приглашаются представители застройщика. Эксперт проводит исследование и рассчитывает сумму ущерба обычно в течение трёх недель или месяца. Представители застройщика извещаются о выводах экспертизы и размере ущерба, и, если через 10 дней сумма ими не возмещается, подаётся иск в суд. По закону о защите прав потребителей можно обращаться и к застройщику, и к продавцу квартиры в новостройке. Однако суды чаще возлагают ответственность именно на продавца.

– Как долго в суде рассматриваются такие дела?

– Обычно юристы застройщика максимально затягивают процесс и судятся до последнего. Из-за подобных проволочек процесс, как правило, длится около года. Однако важно знать, что на время судебного разбирательства течение срока исковой давности приостанавливается, поэтому ничего критичного для истца в подобном затягивании сроков нет.

– А если застройщик проведёт свою экспертизу, где сумма ущерба окажется меньше, как может поступить суд?

Типичный случай строительного брака: экспертиза выявила 17 строительных дефектов и недоделок, среди них пятна ржавчины на обоях и отслоение их от стен, вздутие ламината, неровность стен, отсутствие заземления ванной. По оценкам эксперта, необходимая на ремонт сумма составила около 200 тысяч рублей.

– Судья может назначить судебную экспертизу, и это, как правило, совсем не выгодно застройщику. Такую экспертизу проводят экспертные организации, аккредитованные Минюстом, часто государственные. Специалист такой организации может обнаружить в квартире ещё больше строительных недоделок либо несоответствий СНиПам. Поэтому, если в заключении экспертизы, заказанной покупателем квартиры, нет явного завышения суммы ущерба, а зафиксированные недоделки очевидны, представитель застройщика вряд ли решится оспаривать это заключение.

– На какие суммы компенсаций покупатель квартиры с недоделками может реально претендовать?

– В известной мне судебной практике иски о возмещении порядка 200–300 тыс.

руб. удовлетворялись в полном объёме.

– Часто ли представители ответчика идут на мировую?

– Они могут пойти на мировое соглашение, но часто начинают с предложения не больше трети от необходимой суммы. Если вам некуда спешить, то соглашаться на это нет смысла. А эксперт, подписавший заключение, во многих случаях готов отстаивать свою точку зрения в суде.