

ПРОТОКОЛ

совместного заседания Комитетов Торгово-промышленной палаты Российской Федерации по предпринимательству в сфере экономики недвижимости и по предпринимательству в сфере строительства при участии экспертов Секции «Долевое строительство» Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ и Российской гильдии управляющих и девелоперов

на тему:

«Потребительские споры в долевом строительстве и методы досудебного урегулирования»

16 октября 2024 г., 11.00
г. Москва, ул. Ильинка, д.6/1, стр. 1
ТПП РФ, Малый зал

Вступительное слово:

- **Каньшин Александр Александрович**, *Председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости*
- **Басин Ефим Владимирович**, *Председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, Член общественного Совета при Минстрое России, руководитель комитета по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала*
- **Бачурина Светлана Самуиловна**, *Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству*
- **Владимир Михайлович Платонов**, *Президент МТПП*
- **Бондаренко Елена Вениаминовна**, *Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Куратор Секции «Долевое строительство»*

Выступили по теме заседания:

- **Ткачева Юлия Эдуардовна**, Основатель и управляющий партнер, Юридическая фирма *Solid Case* (презентация «Проблематика судебного и досудебного урегулирования, правоприменительная практика в долевом строительстве» прилагается)
- **Киракосян Сусана Арсеновна**, Заместитель председателя в Комитете ТПП РФ по ЖКХ, к.ю.н, доцент, профессиональный медиатор (презентация *Альтернативные подходы к разрешению споров в сфере долевого строительства: от проектирования до эксплуатации ОКС*» прилагается)
- **Подшибякин Дмитрий Николаевич**, Директор Центра арбитража и посредничества ТПП РФ, зам. Председателя Коллегии посредников при ТПП РФ, член Президиума МКАС при ТПП РФ
- **Маратканова Наталья Владимировна**, Ведущий юрисконсульт по сопровождению долевого участия, холдинг *Legenda*
- **Ракович Елена**, Юрист, профессиональный медиатор, руководитель Центра медиации при РСПП, соучредитель Национальной Ассоциации профессиональных медиаторов «ПАРИТЕТ», автор проекта «Семья со смыслом» (презентация «МЕДИАЦИЯ: успешная практика применения как метода внесудебного урегулирования споров в разных сферах» прилагается)
- **Флеровский Денис Аркадьевич**, Руководитель АНО "Агентство стратегического партнерства в отраслях промышленности", Управляющий партнер Компании ДОМ-А.РФ
- **Семина Наталия Александровна**, Руководитель юридического департамента, РГ-Девелопмент
- **Голосов Ярослав Ильич**, Руководитель отдела аналитической и судебной работы, ГК Пионер
- **Дудник Лаура Викторовна**, Директор по правовым вопросам юридического департамента АО «СтройПанельКомплект»

Задача заседания: обсудить ключевые моменты, в том числе экономического характера, наметить «дорожную карту» по вопросам досудебного урегулирования потребительских споров в долевом строительстве, заложить основы для будущих дискуссий и путей решения в целях формирования правовой системы досудебного разрешения конфликтов, возникающих в процессе планирования, реализации инвестиционных строительных проектов (ИСП) и эксплуатации объектов капитального строительства (ОКС).

По результатам обсуждения приняты решения:

1. **Отметить актуальность темы круглого стола**, который был в основном посвящен вопросу потребительских споров в долевом строительстве, методам досудебного урегулирования, затронул сферу регулирования услуг девелоперской и риэлтерской деятельности на рынке недвижимости.

1.1. Проблематика правоприменительной практики в долевом строительстве

Статистика из открытых источников по судебным делам в сфере защиты прав потребителей в долевом строительстве показывает, что за 2022-2023 год рассмотрено более 67 тысяч исков, 86% из них удовлетворено. Сумма исков составила 4,8 млрд.руб, экономия – порядка 3.1 млрд.руб.

При этом отмечается, что:

- растут расходы на обслуживание судебных дел,
- сумма иска с 2021 г. увеличилась на 53%,
- злоупотребление со стороны потребителей,
- отсутствие единообразной практики по регионам,
- нагрузка на судебную систему, общее количество судебных исков возрастает, средний срок рассмотрения дела – 12 месяцев.

Особое внимание в решении заявленной проблематики необходимо уделить проработке правовой законодательной базы, начиная с проектирования, обеспечить анализ возникших проблем, причин затягивания сроков строительства, а также дел по предъявленным недостаткам в передаваемых жилых и нежилых помещениях с целью **выработки регламента (порядка) их предотвращения до предъявления законченного строительством объекта собственнику.**

Отметить **факт незащищённости подрядчиков ИЖС перед заказчиком** по договорам эскроу в модели проектного финансирования. Многие подрядчики ИЖС сталкиваются с проблемой потребительского экстремизма в процессе приемки объектов ИЖС – требования о недостатках качества.

Внимания и **совершенствования правовой базы** требует институт досудебной строительной экспертизы.

Участниками заседания предложено рассмотреть инициативу об обязательном превентивном использовании методов досудебного урегулирования в долевом строительстве, как **альтернативный подход к разрешению споров** в сфере долевого строительства: от проектирования до эксплуатации ОКС.

В этих целях предлагается оценить и рассмотреть существующие правовые *механизмы досудебного урегулирования* на рынке финансовых услуг по схожим судебным спорам (Служба финансового уполномоченного).

1.2. Практика работы и предложения Коллегии посредников по проведению примирительных процедур при ТПП РФ

- На текущий момент 12 заявлений находится в работе Международного коммерческого арбитражного суда (МКАС) при ТПП РФ.
- Ранее рассматривались международные споры, в данный момент рассматриваются споры между предпринимателями.
- Работа над *медиативными соглашениями* (могут быть утверждены в качестве «мирового») – помогут урегулировать спор и *выйти на мировое соглашение*.
- *Институт медиации формируется*, как один из вариантов разрешения споров, который, безусловно, *не может заменить суды*, но крайне необходим для поиска и *выявления причин конфликтов*, обоюдовыгодных путей их разрешения и принятия соответствующих мер сторонами.

1.3. Успешная практика применения медиации как метода досудебного урегулирования в различных сферах опирается на следующие базовые принципы:

- Медиация позволяет смотреть на вопрос шире, она не защищает кого-то конкретного, позволяет *рассмотреть разные способы решения проблемы, устраивающие все стороны*.
- Любой конфликт – это люди: *«Человек для достижения рационального может действовать иррационально»*.
- Процедура медиации *абсолютно конфиденциальна*.
- Необходимы *профилактика конфликта, обучение* работников, государственных и муниципальных служащих приемам и методам медиации (*Центр юридической помощи и медиации Московской ТПП, Центр медиации при РСПП*).

Первыми провели процедуру медиации на банковском рынке Сбербанк и Тинькофф.

Предлагается поддержать внедрение online-урегулирования споров на базе Госуслуг (Законопроект №1138398-7 «застрял» во 2ом чтении).

2. Проблемы девелоперов при передаче объекта долевого строительства в собственность дольщику и последующее судебное регулирование

2.1. Холдинг Legenda:

- 8 ЖК в составе более 9 000 объектов долевого строительства (ОДС). В данный момент более 6 000 ОДС в процессе строительства (5 ЖК, 1 офисное здание).

В ходе заседания спикер поделилась примером судебного спора, где истец поменял свою прописку на прописку в республике Дагестан с целью ускорения процесса рассмотрения дела в суде, т.к. московские и питерские суды очень загружены.

- Холдинг преуспел в досудебном урегулировании, спикер заявил о минимальном количестве истцов, подавших иски в суд.

2.2. РГ Девелопмент: 40% спорных вопросов заканчиваются заключением мировых соглашений.

2.3. ГК Пионер, АО СтройПанельКомплект, ГК Смайнекс, РГ Девелопмент:

- Многие потребители изначально не заинтересованы в реальном устранении недостатков, а сразу стремятся получить **денежные компенсации от застройщиков**. При этом в дальнейшем предъявленные недостатки качества строительства подрядчиком не устраняются, а на рынке долевого строительства формируется серая модель так называемого «Кэшбэка Застройщика».

- Суммы в досудебных претензиях потребителей очень завышены, т.к. **основаны на досудебных экспертизах**, проводимых строительными специалистами, которые не несут ответственность за качество и результат **строительной экспертизы**. По результатам **судебной экспертизы** суды снижают исковые требования на **30-70%**. При таких условиях нет мотивации договариваться в досудебном порядке.

Существующая **возможность заработка на потребительском экстремизме** побуждает спрос на **посреднические услуги** для судебных разбирательств.

2.4. Застройщики настаивают на создании **единой системы оценки качества строительства**, просят **навести порядок** в экспертной оценке, особенно при **проведении досудебной экспертизы**. После введения нового закона о снижении штрафов по ДДУ цена экспертизы резко возросла.

Постановление Правительства РФ № 2380 от 29.12.2023 г. «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» **на практике не приносит ожидаемого результата.**

Сроки нормативного правового акта **истекают 31 декабря 2024 г.**

3. В целях рассмотрения обозначенных в Протоколе вопросов и предложений (материалы прилагаются) направить Протокол в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному

хозяйству, Минстрой России, членам Комитетов Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, в Российский союз промышленников и предпринимателей, членам Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ и экспертам, привлекаемым к работе Экспертного совета, в Российскую гильдию управляющих и девелоперов.

4. Организационные вопросы Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства.

Рассмотреть заявление Польшгаловой Оксаны Анатольевны, заместителя генерального директора АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА», войти в состав Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства.

Решение:

Включить в состав Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Польшгалову Оксану Анатольевну, заместителя генерального директора АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

Председатель Комитета ТПП
РФ по предпринимательству в
сфере экономики недвижимости

Каньшин А.А.

Ответственный секретарь
Комитета ТПП РФ по
предпринимательству в сфере
экономики недвижимости

Савенкова И.В.

Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете ГД по строительству и ЖКХ

Бачурина С.С.

Председатель Комитета ТПП РФ
по предпринимательству в сфере
строительства

Басин Е.В.

Ответственный секретарь Комитета
ТПП РФ по предпринимательству в
сфере строительства

Храновский В.В.

Материалы к протоколу:

1. Презентация **Ткачевой Ю.Э.**, Основателя и управляющего партнера Юридическая фирма *Solid Case* на тему: «Проблематика судебного и досудебного урегулирования, правоприменительная практика в долевом строительстве»
2. Презентация **Киракосян С.А.**, Заместителя председателя в Комитете ТПП РФ по ЖКХ, к.ю.н, доцента, профессионального медиатора на тему: «Альтернативные подходы к разрешению споров в сфере долевого строительства: от проектирования до эксплуатации ОКС»
3. Презентация **Ракович Е.**, Юриста, профессионального медиатора, руководителя Центра медиации при РСПП, соучредителя Национальной Ассоциации профессиональных медиаторов «ПАРИТЕТ», автора проекта «Семья со смыслом» на тему: «МЕДИАЦИЯ: успешная практика применения как метода внесудебного урегулирования споров в разных сферах»