

*Бодяк Наталия Евгеньевна, старший преподаватель
Гродненского государственного университета имени Янки Купалы
(Республика Беларусь)*

ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ОПЫТ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, создание безопасных и комфортных условий проживания обозначено в качестве основной цели Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь [1]. Это означает, что граждане, реализуя свое конституционное право на жилище путем строительства жилого дома (квартиры), вправе требовать от застройщика предоставления им жилого помещения, соответствующего качества.

Строительство жилых домов (квартир) в Республике Беларусь может осуществляться гражданами за счет собственных средств или с привлечением кредитов банков и других небанковских кредитно-финансовых организаций следующими способами: 1) путем участия в долевом строительстве в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» на основании договора создания объекта долевого строительства [2]; 2) в составе организации застройщиков в соответствии жилищным законодательством Республики Беларусь; 3) путем участия в программе государственного заказа на строительство жилых помещений для граждан, имеющих право на льготную государственную поддержку при строительстве жилья [3].

В первом случае договор с организацией, осуществляющей финансирование строительства, заключается самим гражданином (дольщиком). Во втором варианте заказчиком строительства выступает соответствующая организация застройщиков, как правило, жилищно-

строительный потребительский кооператив, членом которой является гражданин. В третьем случае в качестве заказчика может выступать коммунальное унитарное предприятие по капитальному строительству или иная организация с долей государства в уставном фонде более 50 %, определенная решением местного исполнительного комитета. При этом кредит на строительство жилого дома предоставляется не гражданину, а заказчику, затем задолженность по кредиту переоформляется на гражданина, который осуществляет ее погашение путем направления собственных средств на основании заключенного с заказчиком договора купли-продажи жилого помещения. Последний из перечисленных способов наиболее благоприятен с точки зрения защиты прав потребителей, поскольку гражданин приобретает уже фактически построенное жилое помещение притом, что государственная регистрация перехода права собственности к гражданам на жилые помещения, построенные таким способом, осуществляется после окончательного расчета граждан по договору купли-продажи жилых помещений. До этого момента жилое помещение находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении заказчика, следовательно, гражданин может заявлять свои претензии по ненадлежащему качеству приобретенного им жилого помещения не застройщику, а организации-заказчику (продавцу жилого помещения), которая обязана выступить на его стороне при разрешении спора (ст. 445, 528 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Кроме того, гражданин имеет право потребовать досрочного расторжения договора купли-продажи жилого помещения в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) своих обязательств заказчиком. В случае расторжения договора купли-продажи жилого помещения заказчик обеспечивает возврат гражданину внесенных им денежных средств в установленном порядке (часть вторая пп. 1.13 Указа Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 215 [3]).

Относительно первого способа решения жилищной потребности гражданина-дольщика можно заметить, что в силу пп. 1.21 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 [2] защита прав потребителей, связанных с отношениями, вытекающими из договора

создания объекта долевого строительства, осуществляется в соответствии с названным Указом и законодательством о защите прав потребителей. Таким образом, дольщик должен обратиться с требованием о защите своего нарушенного права к застройщику или непосредственно к подрядчику. Следует отметить, что законченные строительством и подготовленные к эксплуатации объекты независимо от источников финансирования подлежат приемке в эксплуатацию приемочными комиссиями, в состав которых включаются представители застройщика (заказчика, подрядчика), интересы дольщика представляет застройщик, который фактически является контрагентом дольщика. При передаче жилого помещения дольщику составляется акт, который подписывается дольщиком и застройщиком. В случае обнаружения недостатков дольщик вправе самостоятельно потребовать от застройщика устранения выявленных недостатков и (или) дефектов за счет средств застройщика. Досудебный порядок урегулирования спора (предъявление претензии) в данном случае является обязательным до обращения в суд. Претензии заказчика по качеству работ принимаются судом во внимание, если в документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении (п. 2 ст. 673 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Однако указанное положение не применяется в отношении скрытых недостатков (недостатков, которые не могли быть выявлены при обычном способе приемки).

Также существенным моментом является то, что дефект должен быть выявлен в пределах гарантийного срока, только тогда гражданин наделяется правом требовать восстановления нарушенного права и устранения дефектов. Предельный срок обнаружения недостатков составляет согласно ст. 711 Гражданского кодекса Республики Беларусь пять лет. При этом в силу п. 66 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450 [4] стороны могут в договоре определить более длительный срок. Право заказчика на предъявление требования, связанного с ненадлежащим качеством результата работы по

договору строительного подряда, обусловлено соблюдением сроков, установленных п.п. 2-4 ст. 677 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Примечательно, что согласно п. 66 Правил гарантийный срок исчисляется, как правило, со дня утверждения в установленном порядке акта приемки объекта в эксплуатацию. Однако передача жилого помещения от заказчика дольщику и приемка объекта заказчиком не совпадают, что несколько уменьшает гарантийный срок для гражданина – собственника жилого помещения.

Анализ законодательства Республики Беларусь показывает, что обращение к заказчику не является единственно возможным способом защиты нарушенного права дольщиком. Заметим, что после продажи гражданам жилых помещений возникает совместное домовладение, а, следовательно, должна быть образована организация, которая будет осуществлять управление совместным домовладением – товарищество собственников. Поэтому, если дольщик по каким-либо причинам отказывается от самостоятельной защиты своих нарушенных прав, он может обратиться либо к заказчику строительства (застройщику) либо к товариществу собственников. Соответственно, если гражданин строит жилое помещение в составе организации застройщиков, то он также вправе обращаться за защитой нарушенного права к такой организации.

Обратим внимание также на тот момент, что в Республике Беларусь функционируют и специализированные организации – общественные объединения потребителей. По своей сути это негосударственные некоммерческие юридические лица, образованные в организационно-правовой форме общественного объединения с целью защиты прав, законных интересов граждан, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи в соответствии с законодательством (п. 3. ст. 46, ст. 117 Гражданского кодекса Республики Беларусь, ст. 1 Закона Республики Беларусь «Об общественных объединениях» [5]).

Итак, гражданин, приобретающий в собственность жилое помещение посредством строительства данного объекта, в случае обнаружения существенных недостатков или ненадлежащего качества данного товара может защищать свои права в досудебном или судебном порядке: 1) путем

самозащиты нарушенных прав; 2) обратившись с заявлением к организации-застройщику, которая должна представлять его интересы при строительстве жилого помещения; 3) обратившись к организации, которая осуществляет управление и эксплуатацию жилого дома, в состав которого входит жилое помещение; 4) путем обращения в специализированную общественную организацию потребителей.

Как показывает анализ материалов правоприменительной деятельности, количество дел, рассматриваемых судами Республики Беларусь по вопросам защиты прав потребителей при строительстве жилых помещений не велико, поскольку и застройщики и подрядчики предпочитают разрешать конфликт и устранять недостатки, не доводя спор до суда. Такому незначительному количеству споров способствует и осуществление контроля за порядком заключения и исполнения договоров долевого строительства местными исполнительными и распорядительными органами, выдавшими застройщику разрешительную документацию на строительство объекта. В тоже время среди подобных споров наиболее распространены иски по возврату привлеченных средств дольщиков в случае расторжения договора.

На наш взгляд, заслуживает внимания следующий момент. Значительное количество претензий по качеству выполненных работ, как правило, припадает на первые два года гарантийного срока с момента приобретения жилого помещения гражданином. Однако скрытые недостатки (дефекты строительства) могут быть выявлены и позже. Все это время гражданин проживает в жилом помещении, использует его по назначению, в том числе, проводит работы по благоустройству. Обращаясь в суд с иском об устранении дефекта, допущенного при выполнении строительных работ, истец (дольщик) должен доказать, что такие дефекты возникли до принятия им объекта строительства (жилого помещения). Это требует проведения дорогостоящей экспертизы, которая не всегда с достоверностью может подтвердить, что недостатки возникли в результате нарушения правил градостроительства, а не появились после проведения текущего ремонта самим гражданином.

Жилое помещение представляет собой специфический объект гражданских прав, требующий постоянного поддержания в надлежащем

состоянии. Совокупность услуг по поддержанию и (или) восстановлению надлежащего санитарного и (или) технического состояния жилых домов, включающие в себя техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт определены в ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь как жилищно-коммунальные услуги. При выявлении определенного дефекта гражданин, проживающий в жилом помещении, обращается в организацию, которая осуществляет предоставление жилищно-коммунальных услуг, а в случае, если ситуация не меняется, дефект не устранен, гражданин обращается в суд, ссылаясь на положения Закона Республики Беларусь 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» [6]. Интересно, что суды зачастую также применяют именно этот нормативный правовой акт, что представляется не всегда правильным. Анализируя изученные Верховным Судом Республики Беларусь материалы судебной практики по делам о защите прав потребителей, можно сделать вывод, что наиболее часто заявлялись исковые требования: о возмещении ущерба, причиненного в результате протекания кровли; об устранении неисправностей конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома. Заметим, что указанные ситуации не всегда являются следствием некачественного оказания жилищно-коммунальных услуг, напротив, они могут возникнуть в результате ненадлежащего выполнения подрядчиком, а иногда и застройщиком своих прямых обязанностей, однако ни застройщик, ни подрядчик по таким делам в качестве ответчиков или заинтересованных лиц не привлекались.

В силу сказанного полагаем необходимым:

- провести четкое разграничение сфер применения Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей» и Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»;
- разработать четкую схему защиты прав потребителей в случае обнаружения существенных недостатков при строительстве (приобретении у застройщика) жилого помещения за счет собственных средств граждан или с привлечением кредитных средств банков;
- определить четкий механизм расчета сумм, подлежащих возврату, в случае расторжения договора долевого строительства объекта (купли-

продажи жилого помещения) в связи ненадлежащим качеством предмета договора, а также сумм возмещения материального и морального вреда, причиненного в связи ненадлежащим качеством спорного жилого помещения.

Указанные меры, на наш взгляд, будут способствовать наиболее эффективной и полной защите прав потребителей в сфере жилищного строительства и повышению качества строительных работ.

Список использованных источников:

1. Концепция строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 февр. 2008 г. № 262 с изм. от 8 мая 2013 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

2. О долевом строительстве : Указ Президента Республики Беларусь от 10 дек. 2018 г. № 473 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

3. О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений : Указ Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 215 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

4. Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда : Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 сент. 1998 г. № 1450 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

5. Об общественных объединениях : Закон Республики Беларусь от 4 окт. 1994 г. № 3254-ХП [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

6. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг : Закон Республики Беларусь 16 июля 2008 г. № 405-З [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.