



Ответственность за качество строительства в Республике Беларусь

Наталья Грецкая
Наталья Андрееенко
Людмила Чернецкая

Частично финансируется Европейским Союзом



Ответственность за качество строительства в Республике Беларусь

Наталья Грецкая

Наталья Андрееenko

Людмила Чернецкая

Ограничение ответственности

Настоящая публикация была подготовлена при содействии Европейского Союза.

Содержание публикации является предметом ответственности авторов и ни в коей мере не отражает точку зрения Европейского Союза

© 2014

Грецкая Наталья (адвокат, Беларусь)

Андреевко Наталья (МОО «Экопартнерство», Беларусь)

Чернецкая Людмила («Балтийский экологический форум», Германия)

© Фотографии и иллюстрации Auraplan, 2014

Содержание

1. Введение	6
2. Участники процесса строительства и их обязанности	8
3. Ввод построенного или реконструируемого здания в эксплуатацию	14
4. Что может делать владелец в случае обнаружения дефектов?	15
5. Претензии к качеству строительства и юридическая ответственность	17
6. Страхование строительных компаний на случай претензий дольщиков на возмещение ущерба	18
7. Заключение	19
 Приложение 1: Организации, которые участвуют во вводе здания в эксплуатацию	 21
Приложение 2: Нормативные правовые акты Республики Беларусь, касающиеся строительного сектора	22

1. Введение

Какие основные нормативные правовые акты регулируют ответственность за качество строительства в Республике Беларусь и почему это важно знать

В современном обществе все больше граждан интересуются, изучают и стараются грамотно реализовать свои права. Отсутствие правовых знаний, как правильно поступить в той или иной жизненной ситуации, фактически делает человека беззащитным — его можно заставить выполнять то, чего он делать не должен, либо лишить того, на что он имеет право, можно не обращать внимания на его требования. Он не будет знать, как можно цивилизованно, не выходя за рамки закона, добиться своего.

Граждане при реализации своего конституционного права на жилище вправе требовать от застройщиков качественное жилье, соответствующее всем строительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным, экологическим и другим нормам и требованиям, установленным законодательством Республики Беларусь.

Как и другие страны бывшего Советского Союза, Республика Беларусь сталкивается с проблемой низкой энергетической эффективности жилищного сектора. Это касается не только старого жилого фонда, но и большинство вновь построенных зданий. Помимо того, что белорусские стандарты в строительстве не такие жесткие как в развитых странах, проблема во многом связана с недостаточным качеством выполнения строительных работ.

Собственники жилья в Беларуси зачастую не владеют информацией, что они могут сделать в случае, когда обнаруживают дефекты строительства в своих новых квартирах. В возведении многоэтажных жилых домов участвует несколько организаций, и не всегда ясно, кто из них несет юридическую ответственность за качество строительства и от кого требовать устранения дефектов.

Кроме того, процедура предъявления претензий может показаться трудной и не прозрачной для собственников квартир, поэтому они часто решают устранять дефекты самостоятельно или — в случае незначительных проблем — оставить все как есть.

В рамках проекта «Кампания по повышению осведомленности о проблемах энергоэффективности среди участников строительного сектора в России, Беларуси и Украине» было проведено изучение вопросов юридической ответственности за качество строительства зданий в Республике Беларусь, включая права и возможные действия собственников в случае обнаружения дефектов, ответственность участников строительства, судебные случаи по теме качества строительства в последнее время, а также краткий обзор возможностей страхования ответственности застройщика на случай возникновения незапланированных расходов по устранению дефектов или возмещению ущерба, связанного с ненадлежащим выполнением работ, по требованию дольщиков.

Данная публикация подготовлена с целью повышения осведомленности собственников жилья и дольщиков об их правах и возможных действиях в случае обнаружения дефектов. Правовая грамотность и активные действия потребителей по защите своих прав должны привести к повышению качества строительства, что также повлечет повышение энергоэффективности жилья.



2. Участники процесса строительства и их обязанности

Исходя из определения строительной деятельности можно выделить следующие этапы строительства:

- Предпроектная (предынвестиционная) документация, которая разрабатывается и утверждается заказчиками, застройщиками до разработки проектной документации на возведение, реконструкцию и реставрацию объектов строительства.
- Разрешительная документация — акт выбора места размещения земельного участка, архитектурно-планировочное задание, решение государственного органа об изъятии и предоставлении земельного участка, заключения согласующих органов о возможности и условиях размещения объекта, технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта и т.д.
- Проектная документация, осуществляется проектной организацией по заказу и за счет средств заказчика. Проектная организация обеспечивает прохождение экспертизы проектной документации.
- Паспорт застройщика — документ, подтверждающий правомочность строительства объекта.
- Договор строительного подряда, договоры на выполнение отдельных видов строительно-монтажных работ.
- Договор долевого строительства, заключаемый застройщиком с дольщиками на создание объекта долевого строительства.

При строительстве многоквартирного жилого дома заключаются один из видов договора:

- договор строительного подряда с генеральным подрядчиком непосредственно на строительство дома;
- договор долевого строительства с дольщиками на финансирование строительства. Каждый дольщик финансирует строительство своей квартиры соразмерно площади квартиры строительство вспомогательных помещений (вестибюль, лестничные марши и площадки,

лифтовые холлы и другие помещения), инженерные системы, т.е. системы жилого дома, обеспечивающие установленные для проживания санитарные и технические требования (газо-, электроснабжение, вентиляция, мусоропровод, лифт и т.п.).

В случае, если строительство жилья осуществляется только за счет средств заказчика (индивидуальное жилищное строительство), то между заказчиком и застройщиком (подрядчиком) заключается только договор строительного подряда.

Для каждого этапа строительной деятельности (строительства) выделяются отдельные участники процесса строительства, но в целом участников строительной деятельности можно подразделить на следующие категории.

Государственные органы:

- *принимающие решения* (выдающие разрешения) — местные исполнительные и распорядительные органы (исполком), территориальные подразделения архитектуры и градостроительства, главные архитекторы области, г. Минска, районов и городов, органы осуществляющие экспертизу проектной документации.
- *согласовывающие* — государственные органы по чрезвычайным ситуациям, органы внутренних дел, государственного санитарного надзора и т.п.
- *экспертные* — государственные органы, осуществляющие экспертизы проектной документации.
- *контролирующие* — государственные органы, осуществляющие государственный контроль и (или) технический надзор в строительстве.

Организации, осуществляющие разработку

проекта, проектно-сметной документации и иных документов, необходимых для осуществления строительной деятельности.

Заказчик — юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, *осуществляющее строительную деятельность с привлечением подрядчика* в строительной деятельности, с привлечением либо без привлечения инженера (инженерной организации) на основании заключенного договора.

До начала строительства заказчик обязан подготовить, разработать и согласовать проектную, разрешительную и иную документацию, необходимую для строительства объекта и передать до начала строительства подрядчику, в том числе передать строительную площадку и обеспечить фронт работ. При осуществлении строительства заказчик осуществляет финансирование в соответствии с условиями договора, обеспечивает осуществление авторского надзора, технического надзора. По окончании строительства заказчик обеспечивает проведение комплексного опробования оборудования, проведение пуско-наладочных работ, прием построенного объекта в эксплуатацию.

Застройщик — юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законо-

дательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, *осуществляющее строительную деятельность самостоятельно* с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением либо без привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчика в строительной деятельности на основании заключенного договора.

Застройщик, в отличие от заказчика, может осуществлять строительную деятельность самостоятельно без привлечения для выполнения отдельных работ подрядчика. Но, как правило, застройщики, выполняя основные строительные работы, привлекают подрядные организации для выполнения специальных работ, например вентиляционные работы, электромонтажные работы и т.п.

И заказчик, и застройщик для осуществления всего строительства и (или) выполнения отдельных видов работ привлекают организацию подрядчика. Заказчик всегда привлекает подрядчика, застройщик привлекает подрядчика при необходимости.



Рисунок 1. Непрерывность теплоизоляции

Поперечные несущие стены из сборных бетонных блоков неправильно уложены → большие зазоры между изоляцией и восходящей стеной. Позже пробелы были заполнены полистиролом для обеспечения надлежащего монтажа наружного слоя минеральной ваты.

Застройщик обеспечивает подготовку, разработку и согласование проектной, разрешительной и иной документации, обеспечивает финансирование строительства, заключает договоры долевого строительства объекта, осуществляет строительство объекта. По окончании строительства обеспечивает государственную регистрацию многоквартирного жилого дома, передает все документы товариществу собственников либо иной организации, осуществляющей управление построенным домом. При привлечении в процессе строительства организации подрядчика застройщик по отношению к подрядчику выполняет функции заказчика.

Гражданин, который желает построить квартиру в многоквартирном жилом доме, заключает договор с застройщиком. Каждая квартира в многоквартирном жилом доме, представляет собой долю от единого целого — всего дома. Поэтому и договор на строительство квартиры именуют, как договор долевого строительства, а граждан, которые строят квартиру — дольщики.

Дольщик — юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, участвующее в создании объекта долевого строительства за счет собственных средств на основании заключенного с ним договора.

Дольщик в течение строительства уплачивает застройщику цену объекта долевого строительства, по окончании строительства дольщик обязан принять от застройщика введенный в эксплуатацию объект долевого строительства по акту приемки-передачи и в трехмесячный срок после передачи застройщиком всех необходимых документов зарегистрировать право на введенный в эксплуатацию объект долевого строительства (зарегистрировать право собственности на построенную квартиру).

Прием построенного многоквартирного жилого дома, как единого целого, в эксплуатацию осуществляет приемочная комиссия, которая состоит из представителей государственных органов.

После утверждения акта приемки дома в эксплуатацию, застройщик передает, а каждый в отдельности дольщик, гражданин, который построил квартиру, принимает ее у застройщика, лицо, с кем был заключен договор долевого строительства и также подписывает акт приемки отдельной квартиры.

Инженер (инженерная организация) — юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, привлекаемое заказчиком, застройщиком для оказания инженерных услуг в строительстве в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором на оказание инженерных услуг.



Рисунок 2. Исполнение строительства. Соединительные элементы

Изоляция по проекту устанавливается между краем основной плиты и плитами балконов. В теории это возможно, однако на практике теплоизоляция выдавливается бетоном наружу и, как следствие, образуются мостики холода.



Рисунок 3. Проникновение структурных элементов

Повреждение слоя теплоизоляции структурными элементами → мостики холода.

Необходимо избегать этого, соблюдая правильный порядок выполнения работ.

Подрядчик — юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, имеющее право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и заключившее договор строительного подряда с заказчиком, застройщиком, инженером (инженерной организацией) в целях осуществления этой деятельности.

При этом, подрядчик может быть генеральным подрядчиком, либо субподрядчиком. В случаях, когда по договору строительного подряда подрядчику предоставлено право привлекать для выполнения отдельных видов строительных работ субподрядчиков, то тогда подрядчик является генеральным подрядчиком.

Генеральный подрядчик заключает договоры субподряда на выполнение отдельных видов строительных работ, организует и координирует работу субподрядчиков, принимает от субподрядчиков выполненные строительные работы по акту и оплачивает эти работы.

Подрядчик при осуществлении строительства объекта обязан выполнять строительные работы в соответствии с проектной документацией и графиком производства работ.

При строительстве объекта «под ключ» подрядчик дополнительно обязан получить необходимую разрешительную документацию и разрешение на производство строительно-монтажных работ,

Генеральный подрядчик несет ответственность перед заказчиком за выполнение всех видов строительных работ, производимых им и его субподрядчиками, а перед субподрядчиками — за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору.

а также передать заказчику на утверждение в установленном порядке проектную документацию, прошедшую государственную экспертизу.

В конечном итоге потребителем построенного объекта недвижимости (результат строительной деятельности) выступают заказчик и (или) дольщики.

Основные права и обязанности участников строительной деятельности определены в актах законодательства Республики Беларусь. Конкретные права и обязанности участников строительства определяются в договоре строительного подряда, долевого строительства и т.п. Права и обязанности государственных органов и организаций определены в положениях об этих органах и организациях.

Далее схематично представлены взаимоотношения участников строительной деятельности.

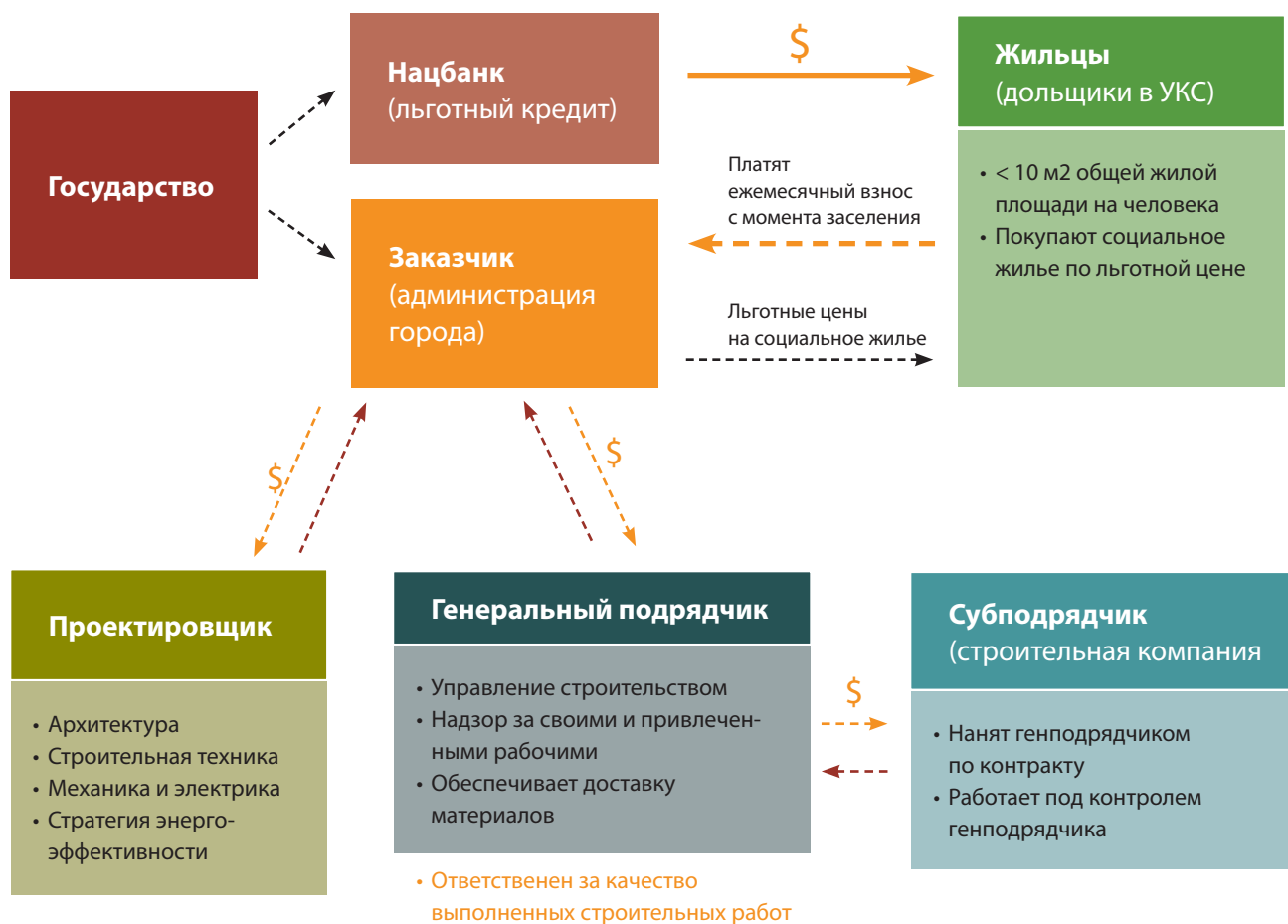
Схема 1. Договор строительного подряда



Схема 2. Договор долевого строительства



Схема 3. Договор долевого строительства для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, с привлечением льготного кредита



3. Ввод построенного или реконструируемого здания в эксплуатацию

Законченные возведением, реконструкцией, реставрацией, капитальным ремонтом, благоустройством и подготовленные к эксплуатации объекты, в том числе очереди строительства, пусковые комплексы, независимо от источников финансирования подлежат приемке в эксплуатацию приемочными комиссиями.

Ряд организаций выдает заключения при приемке объектов в эксплуатацию (см. Приложение 1).

При приемке в эксплуатацию объектов *приемочные комиссии назначаются заказчиком, застройщиком либо уполномоченной ими организацией.*

В состав приемочных комиссий при приемке в эксплуатацию объектов, включаются представители застройщика (заказчика и подрядчика — в случае заключения договора строительного подряда), разработчика проектной документации, эксплуатационной организации при ее наличии, местного исполнительного и распорядительного органа, органа государственного пожарного надзора.

В состав приемочных комиссий могут быть включены представители других государственных органов, иных организаций по согласованию с этими органами, организациями.

Приемка в эксплуатацию объектов оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию (акт приемки). В случае если объект соответствует установленным в законодательстве критериям качества, то акт приемки подписывается всеми членами приемочной комиссии и представляется председателем лицу (в орган), назначившему приемочную комиссию, для его утверждения. Утверждение акта приемки обуславливает период времени, с которого объект недвижимости ставится на учет как основное средство. Вся документация по приемке объекта в эксплуатацию хранится у заказчика (застройщика), а в случае передачи объекта на баланс эксплуатирующей организации — в соответствующей эксплуатирующей организации.



Рисунок 4. Герметичность конструкций

Неаккуратное соединение разных строительных материалов. В стенах остались значительные пробелы, в некоторых местах насквозь. Все это приводит к нарушению герметичности.

4. Что может делать владелец в случае обнаружения дефектов?

Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в проектно-сметной документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока.

Исходя из этого, подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

При выявлении в течение гарантийного срока недостатков, заказчик (собственник, владелец, пользователь) объекта вправе до истечения указанного срока в установленном законода-

тельством порядке потребовать от подрядчика устранения недостатков.

Предельный срок обнаружения недостатков составляет пять лет. Установленный законодательством гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон.

Подрядчик может быть освобожден от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по договору, если докажет, что неисполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств и других обстоятельств, не зависящих от сторон, которые непосредственно повлияли на исполнение договора).

При приемке квартиры гражданин должен внимательно осмотреть квартиру на предмет выявления недостатков и дефектов. При их обнаружении необходимо письменно зафиксировать выявленные дефекты, недостатки в присутствии членов приемочной комиссии и подписать соответствующий дефектный акт, либо зафиксировать



Рисунок 5. Герметичность проемов

Во многих местах между окнами, дверьми и примыкающими конструкциями обнаруживаются утечки воздуха. Как следствие, герметичность нарушена, происходит инфильтрация влаги.

их в акте приемки. После чего требовать от застройщика устранения выявленных недостатков и (или) дефектов, за счет средств застройщика.

Акт приемки квартиры (дефектный акт) подписывается застройщиком и дольщиком в 2 экземплярах, один из которых передается застройщику, а второй остается у гражданина.

При выявлении дефектов в строительстве после приемки квартиры и вселения в нее, но в пределах гарантийного срока, гражданин также вправе требовать восстановления нарушенного права и устранения дефектов.

При долевом строительстве жилого дома по окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию создается товарищество собственников либо иная управляющая организация. Гражданин при выявлении дефектов в строительстве вправе обратиться в товарищество собственников, зафиксировать дефекты в акте. Как правило, выявляемые дефекты строительства после приемки дома в эксплуатацию касаются не одного отдельного собственника жилого помещения, а многих, если не весь дом. Таким образом, товарищество собственников будет отстаивать права собственников квартир, требовать устранения дефектов, возмещения убытков от застройщика.

Сначала готовится и направляется в адрес застройщика (подрядчика) претензия о необ-

ходимости досудебного урегулирования спора (устранение дефектов, либо возмещение затрат на их устранение, возмещение убытков). В случае неустранения выявленных дефектов и (или) не получения ответа от застройщика (подрядчика) необходимо подготовить и направить исковое заявление в суд в соответствии с гражданским процессуальным либо хозяйственным процессуальным законодательством Республики Беларусь.

Гражданин, построивший жилой дом самостоятельно, вправе требовать устранения выявленных дефектов в соответствии с заключенным договором строительного подряда, возмещения убытков в судебном порядке.

В случае, если строительство осуществлялось без оформления договорных отношений с застройщиком, то этот вопрос выходит за рамки правового поля. Сначала гражданину необходимо доказать, кто осуществлял строительство, а потом требовать устранения выявленных дефектов. Если же гражданин не докажет этого, тогда он лишается права требовать устранения дефектов строительства.

И в случае долевого, и в случае индивидуального строительства жилья действует законодательство Республики Беларусь о защите прав потребителей.



Рисунок 6. Строительный мусор

Все обломки и строительный мусор на полу не были удалены в процессе работы. Это приводит к риску повреждения труб при дополнительных нагрузках.

При выявлении дефектов строительства во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома и инженерных системах претензии к качеству строительства предъявляют уже не граждане, а товарищества собственников, либо иная организация, осуществляющая управление общим имуществом многоквартирного жилого дома (юридическое лицо).

Как правило, такие дефекты явные, влияют на качество проживания всех жильцов дома, и застройщик (генеральный подрядчик, подрядчик — организация, осуществлявшая строительство) устраняет недостатки добровольно, без судебных разбирательств.

5. Претензии к качеству строительства и юридическая ответственность

Административная ответственность определяется в соответствии с Кодексом Республики Беларусь об административных правонарушениях (глава 21 касается административных правонарушений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, благоустройства и пользования жилыми помещениями). Административная ответственность за административные правонарушения предусмотрена в виде штрафа, который налагается как на виновное должностное лицо, так и на юридическое лицо.

Уголовная ответственность определяется в соответствии с Уголовным кодексом Республики Беларусь (ст. 303, 304, 305, 306). Уголовная ответственность наступает за нарушения правил строительных работ, пожарной безопасности, техники безопасности, которые повлекли особо тяжкие последствия. Наказание предусмотрено в виде штрафа, либо исправительными работами, либо лишением свободы с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью или без лишения.

Гражданская ответственность за некачественное строительство жилья установлена Гражданским кодексом Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь «О защите прав потребителей», а также определяется в соответствии с условиями договора строительного подряда или долевого строительства.

В большинстве случаев исковые заявления в суды подаются по вопросам взыскания оплаты за выполненные строительные работы. Что же касается судебного рассмотрения дел по вопросам

некачественного строительства, то авторы не обладают информацией о судебном рассмотрении таких дел.

Если дефекты строительства выявляются во вспомогательных помещениях, инженерных системах многоквартирного жилого дома, что связано и с безопасностью жизни и здоровья жильцов, то застройщик (подрядчик) в большинстве случаев устраняет недостатки в добровольном порядке. В таких случаях обращения с иском в суд как правило не требуется. Опыт показывает, что административные и экономические меры более эффективны, нежели решение суда. Застройщик (подрядчик) понимает, что если все жильцы дома подадут коллективную жалобу в государственный орган (например, исполнительный комитет) и для рассмотрения обращения граждан будет назначена проверка, то административные меры будут более жесткими, нежели решения судов.

Также следует отметить и экономический аспект, если строительная организация не будет устранять допущенные ею дефекты строительства, то может в будущем лишиться заказов на выполнение строительных работ, так как заказчик не будет заключать с такими организациями договоры.

При выявлении дефектов строительства непосредственно в квартире ее собственник имеет право самостоятельно решать, предъявлять ли претензии к качеству строительства, требовать ли устранения выявленных дефектов и недостатков, подавать ли исковое заявление в суд или же самостоятельно устранять недостатки и дефекты за свой счет.

В соответствии с гражданским процессуальным законодательством истец обязан предоставить доказательства заявленных требований, т.е. доказать, что выявленные дефекты имеют место быть, что это действительно дефект (отступление от разрешительных документов), а также доказать причинно-следственную связь между действиями строителей и выявленными дефектами (недостатками) в строительстве. Для этого гражданину может понадобиться экспертное заключение. Проведение экспертизы — это длительный по времени процесс. Кроме того, оплачивать проведение экспертизы должен гражданин. Строительная организация, как ответчик, вправе обжаловать

заключение экспертизы, суд может назначить повторную экспертизу, либо дополнительную. Таким образом, судебные разбирательства могут длиться не только несколько месяцев, но и несколько лет.

Гражданин вправе защищать свои интересы в суде лично, либо через своего представителя. Представителем гражданина в суде может быть адвокат, а также близкие родственники, супруги.

Выиграть дело в суде безусловно можно, но какова цена такого выигрыша? Как долго потом будет исполняться решение суда? Проще и дешевле бывает исправить выявленные дефекты и недостатки самостоятельно при проведении ремонта квартиры и жить в ней.

6. Страхование строительных компаний на случай претензий дольщиков на возмещение ущерба

В соответствии с Положением о страховой деятельности в Республике Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 25 августа 2006 года № 530 «О страховой деятельности» (далее — Положение) страхование подразделяется на обязательное и добровольное страхование.

Страхование строительства и дальнейшей эксплуатации многоквартирных жилых домов осуществляется в рамках добровольного страхования как имущества, так и ответственности перед третьими лицами.

Добровольное страхование осуществляется путем заключения договора между страхователем и страховщиком. Каждая страховая организация определяет свои правила страхования, устанавливает перечень страховых случаев, условия выплаты страхового возмещения и т.п. Страховой тариф определяется страховыми организациями в зависимости от стоимости застрахованного имущества и пределов ответственности. При наступлении страхового случая страховщиком полностью возмещается ущерб при гибели (утрате) имущества, который составляет его действительную стоимость на момент страхового случая; при повреждении имущества — из расходов на его восстановление

до состояния, в котором имущество находилось на момент страхового случая.

Застройщик (подрядчик) *вправе, но не обязан* застраховать гражданскую ответственность по обязательствам, возникшим вследствие некачественного строительства (причинение вреда имуществу третьих лиц) в любой страховой компании по своему усмотрению по правилам добровольного страхования, действующим в этой страховой компании.

Строительство — сложный и дорогостоящий процесс, на строительной площадке происходят порой неожиданные вещи, роковые случайности, что в конечном итоге может повлиять и на качество строительства. Страхование в области строительства позволяет не только избежать негативных финансовых последствий различных неблагоприятных факторов, восстановить финансирование строящегося объекта, но и дополнительно свидетельствует о дальновидности и надежности заказчика и подрядчика, цивилизованности их экономических взаимоотношений.

Риск возникновения пожара, аварии, других чрезвычайных ситуаций всегда имеет место при эксплуатации многоквартирного жилого дома

и каждой квартиры в отдельности. Страхование общего имущества многоквартирного жилого дома и каждой отдельной квартиры, ответственности за вред, причиненный третьим лицам, также позволяет избежать негативных финансовых последствий различных неблагоприятных факторов, в том числе восстановить, произвести ремонт общего

имущества многоквартирного жилого дома, квартир граждан и их имущества.

Однако авторы не располагают сведениями о практике заключения застройщиками договоров страхования при осуществлении строительной деятельности, а также страхования общего имущества многоквартирного жилого дома.

7. Заключение

Проблемы ответственности за качество строительства в Республике Беларусь прежде всего кроются не в отсутствии либо несовершенстве актов законодательства об ответственности, а имеют экономическую составляющую. Гражданам «дешевле» все исправить самостоятельно и жить в квартире, чем добиваться исправления дефектов силами застройщика или компенсации понесенных расходов.

Можно выделить следующие основные проблемы ответственности за качество строительства в Республике Беларусь:

1. Гражданин (собственник построенной квартиры) не знает своих прав, определенных актами законодательства.
2. Гражданин знает свои права, но не знает, как правильно, грамотно с позиции законодательства защищать нарушенные права. Без грамотно оформленных документов, без юридического обоснования заявленных требований со ссылками на нормы законодательства выиграть процесс в суде практически не представляется возможным.
3. Гражданин обращается за юридической помощью к адвокатам (юристам). Но предоставленные ими консультации не могут дать гарантий восстановления нарушенного права, а консультации юристов (адвокатов) достаточно дорогостоящие. В случаях же с некачественно построенным жильем таких консультаций необходимо значительное количество. В большинстве случаев просто экономически гражданин не может позволить себе данные расходы, да еще и на протяжении длительного времени.

Законом, конечно же, предусмотрено в итоге возложение таких расходов на проигравшую сторону, но платить надо сейчас, а возмещение этих расходов будет потом (через год, два, три..., причем без учета инфляции).

4. Добиться восстановления нарушенного права возможно, но при очень больших временных затратах, чаще гражданин просто не может себе позволить не работать, а «ходить по инстанциям» и добиваться справедливости.
5. Многие дольщики приобретают новое жилье с использованием банковского кредита, вселяясь, гражданин еще много лет вынужден выплачивать кредит и проценты по нему и дополнительных денежных средств, которые он может потратить на адвокатов, экспертизы и т.п. мероприятия у него нет.

Как правило, выявление гражданином недостатков (дефектов) в строительстве происходит после его вселения в квартиру и некоторого времени проживания в ней (в пределах гарантийного срока). В таких случаях гражданин должен доказать в суде, что дефекты возникли до принятия им результата работы (строительства) или по причинам, возникшим до этого момента. Для этого необходимо проведение экспертизы, а когда в квартире уже сделан ремонт, то установить, что недостатки возникли в результате строительства дома, а не проведения ремонта в квартире, практически невозможно. А без такого доказательства суд не выиграешь.

Кроме того, в долевом строительстве квартир в многоквартирных жилых домах есть еще одно большое «но», которое сводит процесс выявления

дефектов строительства и их исправления к «нулю»: квартиры в многоквартирных жилых домах строят по типовым проектам с одинаково утвержденными планировками, размещением сантехнического, электрического и т.п. оборудования. Гражданин участвует в долевом строительстве жилья, оплачивает его строительство, заведомо зная, что вселившись, фактически будет делать существенный ремонт (перепланировку, замену дверей, оконных рам, электропроводки, сантехнического оборудования и т.п.).

В таких случаях гражданин не вправе требовать от застройщика исправления выявленных дефектов, да и в этом нет необходимости, так как гражданин все равно все переделывает — по своему желанию. Безусловно, гражданин должен согласовать проведение такого ремонта, сделать соответствующий проект, опять заключить договор строительного подряда, но уже с организацией, осуществляющей ремонтные работы, но эти вопросы уже не связаны непосредственно с качеством строительства квартиры в многоквартирном жилом доме.

Получается, что гражданину, даже если он знает о своих правах, знает, как их защищать, экономически выгоднее не добиваться восстановления нарушенного права, а самостоятельно все исправить (произвести ремонт, замену оборудования и т.д.).

Многие дольщики предпочитают вместо долгих судебных тяжб, самостоятельно исправить все ошибки строителей и жить в своей квартире, а «не бегать по судам», и в конечном итоге все равно самостоятельно исправлять недостатки и дефекты, допущенные при строительстве.

Приложение 1:

Организации, которые участвуют во вводе здания в эксплуатацию

К государственным организациям, выдающим заключения при приемке объектов в эксплуатацию, отнесены:

1. Территориальные органы Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды.
2. Уполномоченные государственные органы и учреждения, осуществляющие государственный санитарный надзор.
3. Инспекции Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации по областям и г. Минску, специализированная инспекция Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации (при приемке в эксплуатацию объектов, по которым требовалось получение разрешения на производство строительно-монтажных работ).
4. Департамент по надзору за безопасным ведением работ в промышленности Министерства по чрезвычайным ситуациям (Госпромнадзор) (при приемке в эксплуатацию объектов, ему подконтрольных).
5. Департамент по ядерной и радиационной безопасности Министерства по чрезвычайным ситуациям (Госатомнадзор) (при приемке в эксплуатацию объектов, ему подконтрольных).
6. Министерство культуры (при приемке в эксплуатацию объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь).
7. Органы государственного энергетического надзора (при приемке в эксплуатацию объектов, им подконтрольных).
8. Государственная автомобильная инспекция Министерства внутренних дел Республики Беларусь (при приемке в эксплуатацию дорог, технических средств организации дорожного движения, дорожных сооружений, железнодорожных переездов, подвесных контактных сетей городского электрического транспорта и трамвайных путей).
9. Органы государственного надзора и контроля за деятельностью по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций Министерства по чрезвычайным ситуациям (при приемке в эксплуатацию объектов гражданской обороны).
10. Областные и Минское городское управления по надзору за рациональным использованием топливно-энергетических ресурсов Департамента по энергоэффективности Государственного комитета по стандартизации (при приемке в эксплуатацию энергоэффективных жилых домов и зданий после тепловой модернизации).
11. Органы государственного пожарного надзора.

Приложение 2:

Нормативные правовые акты Республики Беларусь, касающиеся строительного сектора

- Конституция Республики Беларусь
- Гражданский кодекс Республики Беларусь
- Жилищный кодекс Республики Беларусь
- Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях
- Уголовный кодекс Республики Беларусь
- Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»
- Закон Республики Беларусь «О совместном домовладении»
- Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества»
- Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителей»
- Закон Республики Беларусь «Об административном устройстве Республики Беларусь»
- Закон Республики Беларусь «О местной управленции и самоуправлении в Республике Беларусь»
- Указ Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 г. № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности»
- от 6 марта 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь»
- Указ Президента Республики Беларусь 27 декабря 2007 г. № 667 «О порядке предоставления земельных участков»
- Указ Президента Республики Беларусь 25 августа 2006 г. № 530 «О страховой деятельности»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450 «
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 февраля 2008 г. №262
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 223 « О некоторых мерах по совершенствованию архитектурной и строительной деятельности»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 № 716
- Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2008 № 433 -- Техническим кодекс установившейся практики 45-1.03-59-2008 (02250) «Приемка законченных строительством объектов. Порядок проведения».
- Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 19 сентября 2012 г. № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из договоров строительного подряда»

За дополнительной информацией обращайтесь к организациям-партнерам проекта «Кампания по повышению осведомленности о проблемах энергоэффективности среди участников строительного сектора в России, Беларуси и Украине» (ARCEE):

Германия

Руководитель проекта:

Балтийский экологический форум, Германия (BEF Deutschland e.V.)

Osterstrasse 58 | 20259 г. Гамбург

Контактная информация: Хайдрун Фаммлер

E-mail: heidrun.fammler@bef-de.org

Тел.: +49 49 53-30-70-75

Инициатива Жилищное хозяйство в Восточной Европе (IWO e.V.)

Friedrichstrasse 95 | 10117 г. Берлин

Контактная информация: Бритта Шмигоцки

E-mail: schmigotzki@iwoev.org

Тел.: +49 30 20-60-54-85

Архитектурное бюро Auraplan | Faltin von Knorre Scharnowski CbR

Hartzlohplatz 5 | 22307 г. Гамбург

Контактная информация: Роуз Шарновски и Кристиане фон Кнорре

E-mail: rose.scharnowski@auraplan.de

Тел.: +49 40 63-27-01-81

Латвия

Балтийский экологический форум Латвия

Antonijas iela 3-8 | 1010 г. Рига

Контактная информация: Дайна Индриксоне

E-mail: daina.indriksone@bef.lv

Тел.: + 371 67 35-75-50

Россия

Центр трансграничного сотрудничества

Кожевенный пер. 34/411 | 199106 г. Санкт-Петербург

Контактная информация: Наталья Жильникова

E-mail: natazh@ctcspb.ru

Тел.: +7 812 334-88-35

Украина

Мама-86-Одесса

Миколаевская дорога 307/56 | 65102 г. Одесса

Контактная информация: Светлана Слесаренок

E-Mail: slesarenok@ukr.net

Тел.: + 380 67 44-11-736

Беларусь

МОО «Экопартнерство»

ул. Толбухина 2, офис 20 | 220012 г. Минск

Контактная информация: Наталья Андрееенко

E-mail: natallia.andreyenka@ecoproject.by

Тел.: +375 17 336-01-91



VISIT THE ARCEE-PROJECT HOMEPAGE:
www.arcee-project.eu

