



Межрегиональная общественная организация по содействию развитию строительной отрасли

## **СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ**

129090, Москва, 2-й Троицкий пер., д. 5, тел. +7(495) 120-2612  
192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, д. 96, тел. +7(812) 326-2270, 2271, 2272, 2273,  
факс. +7(812) 326-2278, 2271; E-mail: rccs@rccs.spb.ru; www.kccs.ru

01.08.2019 г. № РС-ПГ-155/19

### **О праве участника долевого строительства на предъявление к застройщику требования о соразмерном уменьшении цены договора в случае внесения по инициативе застройщика изменений в проектную документацию и сведений в проектную декларацию на объект долевого строительства, в том числе при изменении основных характеристик материалов, конструктивных решений наружных стен и каркаса объекта, материалов перекрытий, элементов благоустройства и оборудования**

#### **Позиция Союза инженеров-сметчиков:**

1. Исходя из содержания ст. 19 21-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан предоставлять полную и достоверную информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию.

Опубликование проектной декларации о проекте строительства и вносимых в нее изменений в средствах массовой информации и (или) в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») является обязательным специальным способом информирования потребителя в рамках отношений долевого участия в строительстве.

2. Участник долевого строительства при заключении договора на участие в долевом строительстве имеет возможность ознакомиться с исходно-разрешительной документацией и проектной документацией, оценить потребительские свойства и характеристики конкретного объекта долевого строительства, и по результатам ознакомления определить для себя приемлемость применяемых при строительстве проектных решений, материалов, изделий и конструкций, монтируемого оборудования.

Основные технические и функциональные характеристики объекта долевого строительства, конкретных помещений, в том числе строительных материалов и монтируемого оборудования могут быть приведены и непосредственно в договоре долевого участия и (или) приложении к нему – например, в техническом описании жилого помещения. Степень детализации информации, характеристик, конкретных типов, марок материалов и конструкций и др., может быть различной и определяется сторонами.

3. Застройщик вправе самостоятельно без согласования с участником долевого строительства и без дополнительного уведомления, а также без изменения цены договора долевого участия принять решение о замене отдельных материалов, изделий и конструкций, монтируемого оборудования технические и функциональные характеристики (потребительские свойства) которых являются аналогичными или улучшенными по сравнению с качеством и соответствующими техническими и функциональными характеристиками, указанным в договоре долевого участия и приложениях к нему (техническом описании жилого помещения) и проектной документации, за исключением несущих конструкций или приводящим к ухудшению качества объекта долевого строительства. Обязанность по доказыванию отсутствия ухудшения качества объекта при замене строительных материалов, изделий и конструкций возлагается на застройщика (Определения Верховного Суда РФ от 30.01.2018 г. № 18-КГ17-222 и от 13.02.2018г. № 31-КГ17-11).

4. Изменения в проектную документацию, связанные с заменой отдельных элементов **несущих конструкций** на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы, и требующие в соответствии с федеральным законодательством проведения экспертизы проектной документации (повторной экспертизы), и последующее внесение изменений в проектную декларацию, также не требует согласования с участниками долевого строительства, **ЕСЛИ ИНОЕ НЕ УСТАНОВЛЕНО ДОГОВОРОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

При этом по требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления в том числе: положительное заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом и проектную документацию.

5. В соответствии со ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика, в том числе, соразмерного уменьшения цены договора.

**Право на предъявление к застройщику требования о соразмерном уменьшении цены договора возникает у участника долевого строительства в случаях:**

- **НЕ СООТВЕТСТВИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ТРЕБОВАНИЯМ:** если замена материалов, изделий и конструкций, конструктивно-технологических и архитектурных решений, монтируемого оборудования не соответствуют требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (прим. Верховный Суд Российской Федерации в своих определениях неоднократно указывал, что является ошибочной позиция, что норма ч. 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ подлежит применению только в случае обнаружения существенных недостатков, не позволяющих использовать объект долевого строительства по назначению);

**- НЕ СООТВЕТСТВИЕ УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА ПРИ СООТВЕТСТВИИ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ТРЕБОВАНИЯМ:** если застройщик самостоятельно без согласования с участником долевого строительства и без дополнительного уведомления производит замену отдельных материалов, изделий и конструкций, монтируемого оборудования на другие материалы, изделия и конструкции, монтируемое оборудование, чьи технические и функциональные характеристики (потребительские свойства) являются ухудшенными или очевидно сниженными по сравнению с качеством и соответствующими техническими и функциональными характеристиками, напрямую указанными в договоре долевого участия и проектных материалах, но при этом соответствуют обязательным техническим требованиям;

**- ОБНАРУЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ НЕДОСТАТКОВ,** которые делают предмет договора долевого строительства непригодным для использования по назначению. При этом изменение проектных решений объекта долевого строительства не может само по себе быть квалифицировано как недостаток, делающий его непригодным для предусмотренного договором долевого строительства использования или как ухудшающие качества объекта.

6. При обосновании возможности применения положения пункта 1 статьи 29 Закона о защите прав потребителей (Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 18.03.2019) «О защите прав потребителей») на основании которого потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать, в частности, соответствующего уменьшения цены выполненной услуги, следует учитывать, что согласно преамбуле Закона о защите прав потребителей, под недостатком товара (работы, услуги) понимается, в том числе, и несоответствие товара (работы, услуги) условиям договора.

7. Так же Частью 2 статьи 5 закона 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве предусмотрена возможность изменения цены договора об участии в долевом строительстве после его заключения по соглашению сторон в случае, если договором установлена такая возможность изменения цены и условия ее изменения.

**Президент Союза  
П.В. Горячкин**

## **ЗАСТРОЙЩИК ЯВНО УХУДШАЕТ ПРОЕКТ, РЕШИВ СЭКОНОМИТЬ НА МАТЕРИАЛАХ ЗА СЧЕТ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА...**

**(к вопросу о допустимости замены материалов)**

### **Комментарий президента Союза инженеров-сметчиков Павла Горячкина:**

«Что важно в Разъяснении: качество объекта долевого строительства должно соответствовать условиям договора участия в долевом строительстве либо, при отсутствии или неполноте условий такого договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Таким образом, согласованные в договоре характеристики материалов и конструктивно-технологические решения **ИМЕЮТ ПРИОРИТЕТ** в случае их замены застройщиком на заведомо более худшие по потребительским свойствам и явно более дешевые, при одновременном соблюдении и тех и других материалов и решений требованиям технических регламентов, национальных стандартов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

### **К Примеру:**

В соответствии с техническим описанием жилого помещения, являющимся неотъемлемой частью договора долевого участия, в разделе "Конструктивные элементы" в графе "Межкомнатные перегородки" указан материал "кирпич". Фактически в построенной застройщиком квартире межкомнатные перегородки были сделаны из пазогребневых плит.

Изменениями проектной декларации, составленной на основе изменения проектной документации, получивших положительное заключение государственной экспертизы, возведение указанных перегородок предусматривается уже из пазогребневых плит.

И кирпич и пазогребневая плита соответствуют обязательным требованиям, но...

Или в договоре ДДУ вентилируемый керамогранитный фасад с утеплителем, а по измененному проекту это уже штукатурка по утеплителю. Согласитесь, что это уже несколько не то решение, на которое рассчитывал участник долевого строительства, но при этом и одно и другое решение фасада соответствует к примеру теплофизическим требованиям...

### **Ситуация:**

«После подписания и регистрации ДДУ, застройщик в одностороннем порядке изменил внешнюю отделку дома - с вентилируемого фасада с керамогранитом на мокрый фасад со штукатуркой, тем самым удешевив стройку. Это изменение было согласовано с соответствующими гос. органами и внесено в новую проектную декларацию.

Недовольными дольщиками застройщику было передано претензионное письмо с просьбой вернуться к изначальному проекту или возместить часть уплаченной суммы, на что они получили отказ. Застройщик ссылается на 214 ФЗ, где ему не запрещено вносить изменения в проектную декларацию и он не обязан согласовывать с дольщиками данные изменения. Таким образом, делает вывод застройщик, подписав ДДУ, дольщики предусмотрели право застройщика вносить любые законные изменения в проект. Также, ДДУ содержит пункт, согласно которому не является существенным изменением проекта, если они (изменения) были согласованы с гос.органами.

Дольщики же настаивают, что это является существенным изменением (удешевлением) проекта, в результате которого они получают квартиру в доме с более дешевым фасадом, который не имеет преимуществ вентилируемого....».