

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 22.07.2020 № 277  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 22 " июля 2020 г.

**17. О проекте федерального закона № 988738-7 "О внесении изменений в статью 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в части уточнения порядка устранения недостатков) - вносит Законодательное Собрание Новосибирской области**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям до 21 августа 2020 года.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2020 года (октябрь).

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

шестого созыва

(пятьдесят шестая сессия)

9 июля 2020 года

№ 110

О законодательной инициативе Законодательного Собрания Новосибирской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Законодательное Собрание Новосибирской области  
**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в порядке реализации права законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Направить проект федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать данный проект федерального закона и направить отзыв в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

3. Назначить представителем Законодательного Собрания Новосибирской области при рассмотрении проекта федерального закона «О внесении изменений

в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» депутата Законодательного Собрания Новосибирской области Покровского Евгения Николаевича.

4. Предложить сенаторам Российской Федерации и депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Новосибирской области поддержать законодательную инициативу Законодательного Собрания Новосибирской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель  
Законодательного Собрания



A handwritten signature in black ink, appearing to read "А.И. Шимкив", written over the seal and extending to the right.

А.И. Шимкив

*Вносится  
Законодательным Собранием  
Новосибирской области*

Проект №  
988738-7

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

### **Статья 1**

Внести в статью 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 30, ст. 3287; 2010, № 25, ст. 3070; 2016, № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Если объект долевого строительства был принят в порядке, предусмотренном статьей 8 настоящего Федерального закона, участник долевого строительства обязан предоставить застройщику доступ к объекту долевого строительства для устранения недостатков. В случае отказа застройщика от безвозмездного устранения недостатков либо в случае их не устранения в

разумный срок участник долевого строительства вправе потребовать по своему выбору от застройщика:

- 1) соразмерного уменьшения цены договора;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков.»;
- 2) дополнить частью 2.1 следующего содержания:

«2.1. Требования, указанные в части 2 настоящей статьи, рассматриваются застройщиком в течение 10 дней со дня их предъявления. Удовлетворение вышеуказанных требований осуществляется застройщиком в разумный срок.»;

3) в части 6 слова «предъявить иск в суд или» исключить, после слов «в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства» дополнить словами «либо в разумный срок»;

4) часть 8 дополнить словами «, при этом сумма взысканной неустойки (пени) не может превышать 50 процентов стоимости таких расходов.».

## Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона

**«О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) гарантирует защиту прав участников долевого строительства при осуществлении строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Правовое регулирование Федерального закона направлено на получение участником долевого строительства объекта долевого строительства соответствующего качества.

Практика применения Федерального закона показывает, что сохранение надлежащего качества объекта долевого строительства в период действия гарантийных сроков во многом обеспечивается путем предоставления застройщику возможности устранения недостатков собственными силами.

Действующая редакция части 2 статьи 7 Федерального закона предусматривает возможность установления договором долевого участия порядка предъявления требований участником долевого строительства и порядка устранения недостатков. На основании данного положения Федерального закона участники долевого строительства и застройщики имеют возможность определить порядок первоочередного обращения потребителя к застройщику за устранением недостатков, а в случае не устранения недостатков застройщиком - обращения за уменьшением цены договора, либо возмещением своих расходов на устранение недостатков.

С 1 октября 2019 года внесены изменения в статью 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми досудебный порядок урегулирования спора стал обязательным, только если он предусмотрен законом, регулирующим определенные правоотношения.

Статья 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации исключает возможность применения части 2 статьи 7 Федерального закона в части установления договором долевого участия очередности предъявления требований потребителем и установления претензионного порядка.

В распоряжении Правительства Российской Федерации от 28 августа 2017 года № 1837-р «Об утверждении Стратегии государственной политики

Российской Федерации в области защиты прав потребителей на период до 2030 года» указано на необходимость решения проблемы злоупотребления доверием потребителей, правовыми инструментами и гарантиями, предусмотренными для потребителей, со стороны недобросовестных посредников (юристов, антиколлекторов и пр.), что воспринимается предпринимательским сообществом как проявление потребительского экстремизма.

Обеспечить соблюдение баланса интересов застройщика и участника долевого строительства при сохранении надлежащего качества объекта долевого строительства возможно путем предоставления застройщику возможности устранения недостатков собственными силами в разумный срок.

Проектом федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - законопроект) предлагается урегулировать отношения участников долевого строительства и застройщиков в части установления в качестве первоочередного требования, которое может предъявить участник долевого строительства - требования о безвозмездном устранении недостатков.

После передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства выполнение застройщиком требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок возможно только при условии его доступа к объекту долевого строительства. В связи с этим законопроект предусматривается, что если объект долевого строительства принят участником долевого строительства в установленном Федеральном законом порядке, он обязан предоставить застройщику доступ к объекту долевого строительства.

Требования участника долевого строительства об устранении недостатков рассматриваются застройщиком при наличии доступа к объекту долевого строительства в течение 10 дней и подлежат устранению застройщиком в разумный срок.

Согласно действующей редакции Федерального закона участник долевого строительства при наличии претензий к качеству объекта долевого строительства вправе обратиться в суд, не соблюдая претензионный порядок урегулирования споров по устранению недостатков объекта долевого строительства, что создает условия для злоупотребления участниками долевого строительства своими правами.

На практике складывается ситуация, при которой целью таких обращений в суд является не устранение недостатков объекта долевого строительства как таковых, а получение материальной выгоды. При этом иные способы защиты

прав участника долевого строительства, предусмотренные Федеральным законом, практически не используются.

В отношении застройщика применяются штрафные санкции, при этом снижение их размера судом законодательно не предусмотрено, что приводит к явной несоразмерности последствий нарушенного обязательства и взысканных с застройщика сумм. Согласно части 8 статьи 7 Федерального закона размер неустойки за нарушение сроков устранения недостатков объекта долевого строительства определяется в размере 1 % от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка. Однако действующее законодательство не учитывает, что объект долевого строительства является одним из самых дорогостоящих объектов. Помимо указанной неустойки застройщик уплачивает штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. На застройщика ложатся также расходы по осуществлению судебной экспертизы. В связи с этим на практике застройщик уплачивает двойную, а иногда и тройную сумму расходов на устранение недостатков. Во избежание излишних расходов застройщиков законопроектом предлагается ограничить максимальный размер суммы взыскиваемой неустойки - 50 % от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков объекта долевого строительства.

Реализация положений законопроекта исключит возможность злоупотребления своими правами сторонами договора участия в долевом строительстве и позволит достичь конечной цели - получить участником долевого строительства объект долевого строительства соответствующего качества.



## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона**

**«О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных актов федерального законодательства.