



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

**О проекте федерального закона № 635611-8
«О внесении изменений в Федеральный закон
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации»**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 635611-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», внесенный депутатами Государственной Думы С.А.Пахомовым, П.Р.Качкаевым, В.А.Кошелевым, Р.М.Лябиховым,

А.С.Аксёненко, С.В.Колуновым, И.С.Вольфсоном, А.В.Якубовским, сенаторами Российской Федерации Н.А.Журавлевым, А.А.Шевченко.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в пятнадцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

Москва
3 июля 2024 года
№ 6403-8 ГД

Вносится депутатами Государственной
Думы С.А.Пахомовым,
П.Р.Качкаевым, В.А.Кошелевым,
Р.М.Лябиховым, А.С.Аксененко,
С.В.Колуновым, И.С.Вольфсоном,
А.В.Якубовским, сенаторами
Российской Федерации
Н.А.Журавлевым, А.А.Шевченко

Проект № 635611-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Федеральный закон «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 Федеральный закон 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, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30,
ст. 3287; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2012, № 29, ст. 3998;

№ 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2021, № 1, ст. 33; № 18, ст. 3064; 2022, № 1, ст. 45; 2023, № 32, ст. 6153; 2024, № 8, ст. 1044) следующие изменения:

1) часть 9 статьи 4 изложить в следующей редакции:

«9. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, с учетом того, что исчерпывающий перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением договора, определяется в соответствии с настоящим Федеральным законом.»;

2) часть 8 статьи 7 изложить в следующей редакции:

«8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, а также за нарушение срока исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора или требования о возмещении расходов

участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) застройщик уплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов). Если недостаток (дефект) является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени), предусмотренной настоящей частью, рассчитывается от цены договора.»;

3) статью 10 изложить в следующей редакции:

«Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору

1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой

стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (штрафа, пени), процентов. Со стороны, не исполнившей своих обязательств или ненадлежаще исполнившей свои обязательства, не могут быть взысканы не предусмотренные настоящим Федеральным законом либо договором неустойки (штрафы, пени), проценты.

2. Моральный вред, причиненный гражданину – участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вследствие нарушения застройщиком прав участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Федеральным законом и договором, подлежит компенсации застройщиком при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных таким участником долевого строительства убытков.

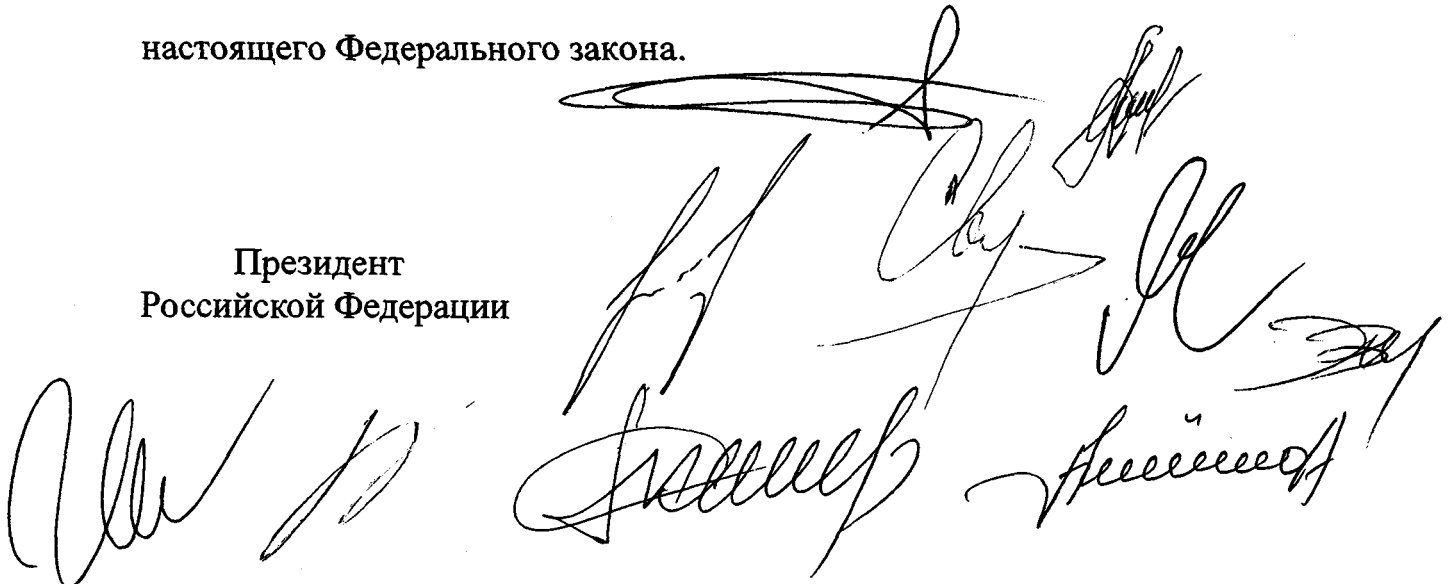
3. При удовлетворении требований гражданина – участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением

предпринимательской деятельности, если такие требования не были исполнены застройщиком в добровольном порядке, суд в дополнение к присужденной в пользу участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной суммы.».

Статья 2

По правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7, статьи 10 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» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются при определении размера неустоек (штрафов, пеней) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств), которые подлежат начислению за период со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации

The image shows several handwritten signatures in black ink. One signature is positioned to the left of the text 'Президент Российской Федерации'. Another signature is written above the text 'Президент Российской Федерации'. There are several other signatures scattered across the bottom half of the page, some overlapping each other.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Проект федерального закона призван обеспечить единообразный подход к определению размера и пределов ответственности по договору участия в долевом строительстве.

В настоящее время законодательно установлена «двойная ответственность» застройщика в случае нарушения требований потребителя, касающихся качества передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства. В указанном случае неустойка уплачивается с учетом двух законов - Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) и Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

В этой связи применимые нормы об ответственности сторон договора участия в долевом строительстве (неустойки (пени), проценты, штрафы) предлагается консолидировать на уровне отраслевого Закона № 214-ФЗ.

Для этого законопроект устанавливает, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ, с учетом того, что исчерпывающий перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением договора, определяется в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

В рамках консолидации норм об ответственности законопроект адаптирует размеры подлежащих уплате участнику долевого строительства неустоек за нарушение требований к качеству объектов долевого строительства с учетом сложившейся социально-экономической ситуации, а также устраняет правовую неопределенность в части размера неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований о соразмерном уменьшении цены договора и о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов).

Законопроект также устраняет правовую неопределенность в части применения к спорам о качестве объектов долевого строительства ограничений размера неустойки и по аналогии с пунктом 5 статьи 28 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» устанавливает, что неустойка (пени), предусмотренная частью 8 статьи 7 Закона

№ 214-ФЗ, не может превышать стоимость расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов).

Предлагаемые изменения не повлекут неоправданного снижения установленных Законом № 214-ФЗ гарантий прав и законных интересов участников долевого строительства:

все применимые меры ответственности застройщика будут установлены на уровне отраслевого законодательства,

законопроект не меняет предусмотренных законодательством о защите прав потребителей подходов к компенсации морального вреда,

участник долевого строительства будет вправе получить возмещение иных причиненных ему убытков сверх неустойки (штрафная неустойка), что отвечает действующим подходам к ответственности застройщика и позволяет компенсировать стоимость аренды помещения за период устранения недостатков в передаваемом объекте,

предусмотренные законопроектом размеры неустоек с избытком компенсируют инфляционные потери потребителя. Так, при размере ключевой ставки 16% проектируемый размер неустойки за нарушение требований к качеству строительства составит 39% годовых.

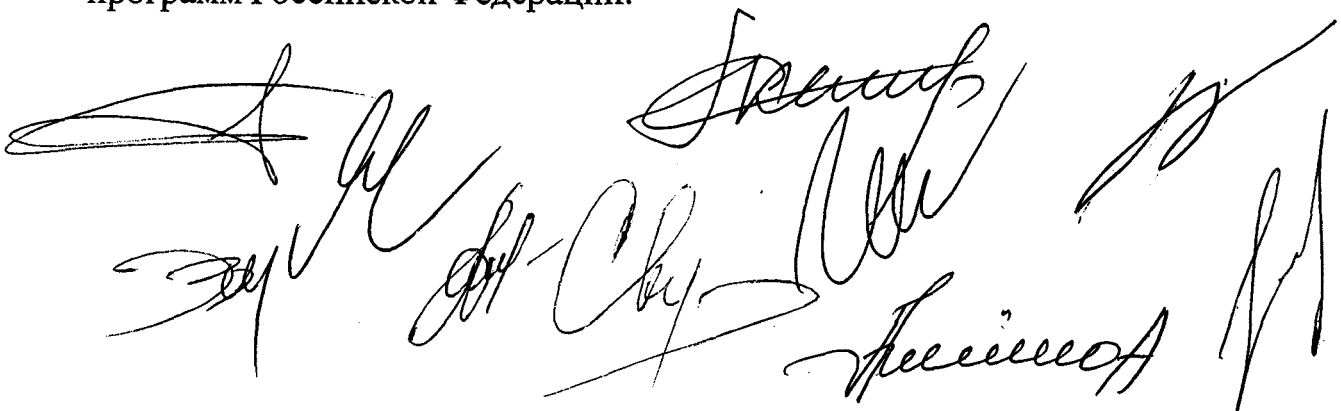
Усиление роли компенсации как основного принципа применения норм об ответственности упростит для участника долевого строительства взыскание убытков, обеспечит надлежащее восстановление его имущественной сферы.

Реализация изменений позволит придать реальный характер обязательствам застройщика по передаче объекта надлежащего качества и гарантийным обязательствам.

Реализация мероприятий, предусмотренных законопроектом, не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета.

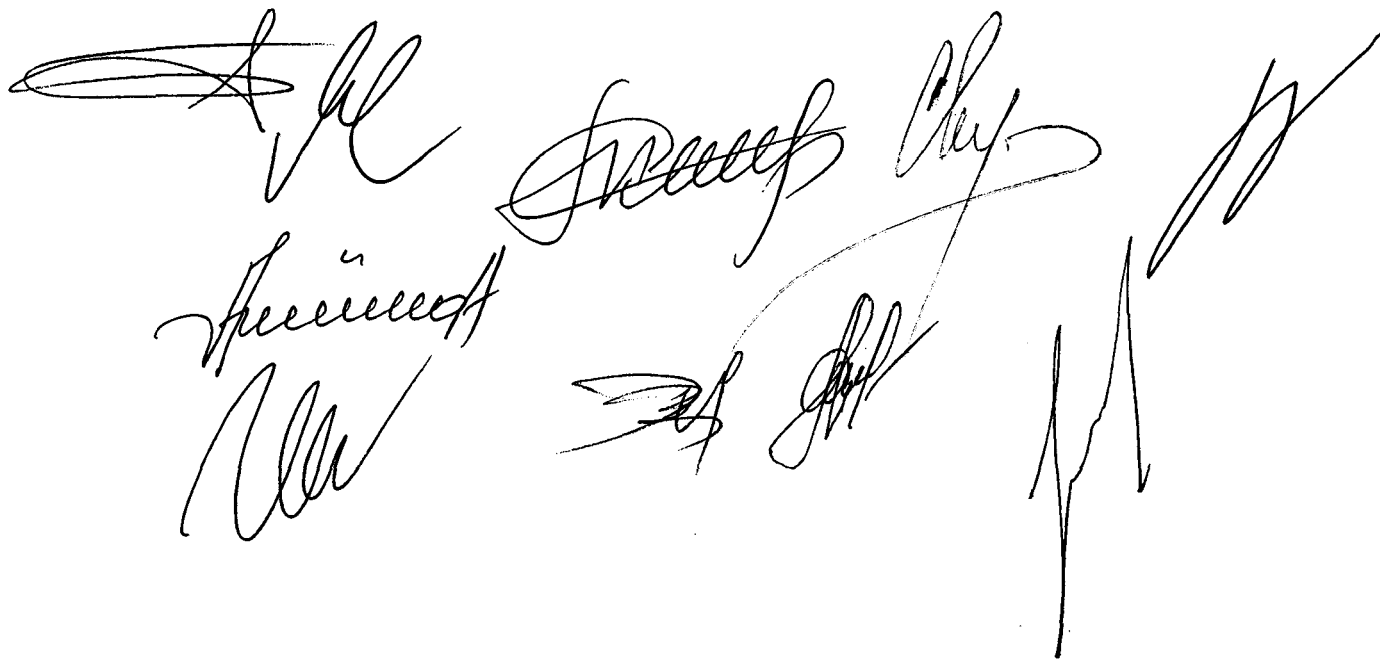
Законопроект подготовлен в целях снижения затрат физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности на исполнение ранее установленных обязательных требований и не предусматривает установление новых условий, ограничений, запретов, обязанностей.

Положения законопроекта соответствуют положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации, реализация предлагаемых решений не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, предлагаемые решения не повлияют на достижение целей государственных программ Российской Федерации.



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации»**

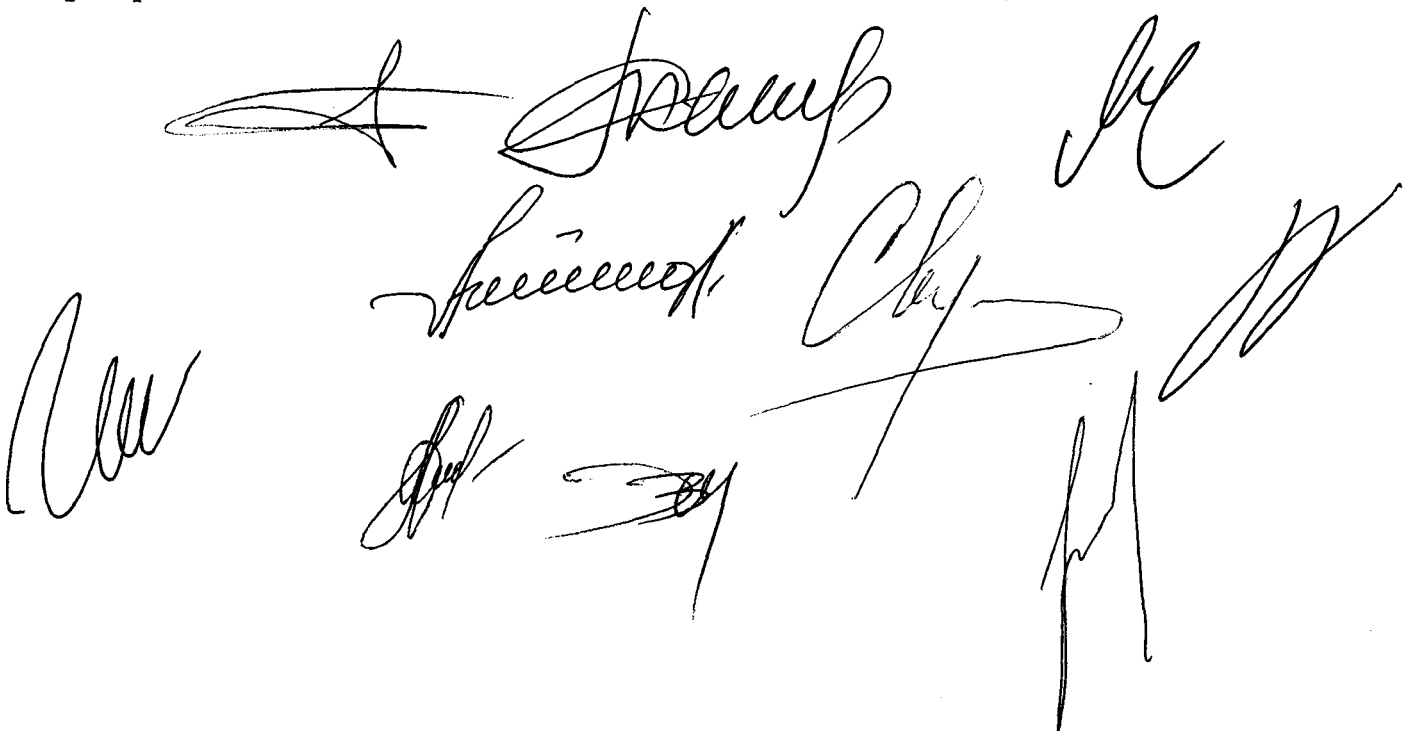
Реализация Федерального закона «О внесении изменений в
Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не
потребуется дополнительного финансирования из федерального бюджета.



ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «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 или принятия иных федеральных законов.

A collection of approximately ten handwritten signatures in black ink, scattered across the lower half of the page. The signatures vary in style, with some being highly stylized and others more legible. One signature in the upper right appears to contain the word 'Иванов'.