

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 22.12.2025 № 268
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

22 декабря 2025 г.

32. О проекте федерального закона № 1087083-8 "О внесении изменения в статью 16 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (об уточнении способов подписания сторонами договора документа о передаче объекта долевого строительства) - внесен депутатом Государственной Думы С.А.Наумовым

Принято решение:

1. Назначить Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ответственным по указанному проекту федерального закона.

2. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии (февраль) 2026 года в части программы законопроектной работы комитета.

3. Направить указанный проект федерального закона и материалы к нему в комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации, Конституционный Суд

Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также в Правовое управление Аппарата Государственной Думы для подготовки заключения.

4. Установить срок представления в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству отзывов, предложений и замечаний, а также заключения Правового управления Аппарата Государственной Думы к указанному проекту федерального закона до 21 января 2026 года.

5. Установить срок подготовки указанного проекта федерального закона к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – февраль 2026 года.

Председатель Государственной
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 03.12.2025 15:08
№1087083-8; 1.1

03 12 2025г.

№ _____

**Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации**

В.В. ВОЛОДИНУ

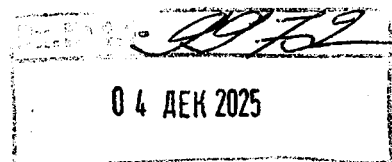
Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносится на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменения в статью 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Приложение:

1. Текст законопроекта на 1 л. в 1 экз.;
2. Пояснительная записка на 5 л. в 1 экз.;
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.;
4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного проекта федерального закона на 1 л. в 1 экз.;
5. Копия текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе в 1 экз.

С.А. Наумов



Вносится депутатом
Государственной Думы

С.А. Наумовым

Проект № 1087083-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменения в статью 16 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

Статью 16 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, 2005, № 1, ст. 40; 2016, № 27, ст. 4237; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 27, ст. 5101; 2022, № 1, ст. 18, 2024, № 53, ст. 8497) дополнить частью 6¹ следующего содержания:

«6¹. Указанный в статье 8 настоящего Федерального закона передаточный акт может быть подписан усиленной неквалифицированной электронной подписью участника долевого строительства, при этом со стороны застройщика передаточный акт должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица.».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 16 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 с частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В настоящее время участниками рынка недвижимости активно внедряются сервисы по упрощению процесса осмотра и принятия объектов долевого строительства перед подписанием акта приема-передачи – так называемая «онлайн-приемка». Такой сервис позволяет пользователям дистанционно ознакомиться с состоянием помещения, выявить возможные недостатки и оперативно согласовать исправления с застройщиком.

Как правило, функции сервиса включают видеообзор каждого помещения специалистами с демонстрацией состояния отделки, инженерных коммуникаций и общего качества строительства, фотографии всех помещений с возможностью комментирования выявленных дефектов, чат поддержки, где участники долевого строительства могут задать вопросы специалисту и обсудить замечания, а также электронную форму подачи претензий – фиксирование недостатков с автоматическим уведомлением застройщика.

Преимуществом для участников долевого строительства является в первую очередь возможность удаленно осмотреть помещение, экономя время и средства на поездку, что особенно актуально для случаев, когда объект приобретается не в регионе проживания; удобство фиксации дефектов и контроля их исполнения, повышение прозрачности взаимодействия между участником долевого строительства и застройщиком и, как следствие, ускорение подписания акта приема-передачи. Таким образом, сервисы онлайн-приемки позволяют участникам долевого строительства быстро и удобно проверить качество своей новой недвижимости, снижая риски приобретения жилья с недостатками.

В соответствии с действующим регулированием передаточный акт недвижимости после сдачи новостройки подписывается либо на бумажном носителе, а застройщик впоследствии переводит документ в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверяет его усиленной квалифицированной электронной подписью, либо в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью сторон договора участия в долевом строительстве.

При этом выпуск сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи без личного присутствия гражданина возможен лишь при его удаленной идентификации при наличии действующего загранпаспорта нового образца и телефона или планшета с NFC, либо при наличии подтвержденной биометрии (если гражданин зарегистрирован в Единой биометрической системе). Приведенные способы удаленной идентификации не являются массовыми (к примеру, выдано не более 27 млн биометрических загранпаспортов), что свидетельствует об отсутствии возможности подписания передаточного акта без личного присутствия удобными и незатратными способами.

Следует также отметить, что подписание передаточного акта в форме электронного документа усиленной квалифицированной электронной подписью влечет дополнительную нагрузку в виде затрат на получение сертификата ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Подписание передаточного акта объекта недвижимости в офисе застройщика может значительно увеличить временной период завершения отношений между участником долевого строительства и застройщиком, кроме того, только факт подписания передаточного акта в присутствии уполномоченного лица застройщика может являться основанием для придания электронному образу документа юридической силы, что и документ на бумажном носителе.

Данная ситуация существенным образом усложняет и увеличивает сроки оформления документов, фактически срок приемки объекта и подписания передаточного акта может затянуться до 3-х месяцев.

С целью упрощения клиентского пути при передаче квартир и оптимизации взаимодействия участника долевого строительства и застройщика законопроектом предлагается при подписании передаточного акта использовать участником долевого строительства усиленную неквалифицированную электронную подпись (УНЭП). Использование такого вида подписи актуально для тех случаев, когда договоры участия в долевом строительстве были подписаны в форме документа на бумажном носителе.

В отличие от усиленной квалифицированной электронной подписи процесс получения УНЭП происходит значительно быстрее и обходится дешевле правообладателю.

Следует отметить, что законодательство в сфере государственной регистрации прав на недвижимость допускает возможность осуществления государственной регистрации прав без использования усиленной квалифицированной электронной подписи правообладателя – часть 1.2 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также возможность подписания сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления физическим или юридическим лицом посредством использования усиленной неквалифицированной электронной подписи – часть 2.1 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В настоящее время цифровизация является одним из важных трендов развития государственного управления, экономики и социальной сферы. Тренд цифровизации опирается на дистанционное безбарьерное взаимодействие участников правоотношений между собой, в том числе по вопросам получения банковских и государственных услуг. В связи с чем достижение полноценной цифровой зрелости невозможно без адаптации законодательства под инновации и запросы внутренних пользователей.

В целях развития процесса дистанционного приобретения жилья в новостройках представляется целесообразным обеспечить возможность подписания актов приема-передачи объектов долевого участия с использованием УНЭП участника долевого строительства.

Следует обратить внимание, что возможность подписания акта-приема передачи посредством использования УНЭП не влечет риски потери права собственности, ограничения права пользования, а также финансовые потери, поскольку на основании указанного документа будет осуществляться исключительно государственная регистрация права собственности участника долевого строительства.

Кроме того, использование УНЭП участника долевого строительства сократит до минимума случаи составления застройщиками односторонних актов.

Использование УНЭП для подписания передаточных актов, особенно в сочетании с современными сервисами онлайн-приёмки недвижимости, позволит значительно ускорить процедуру передачи квартиры и снизить количество необходимых визитов в офис застройщика. Для самих застройщиков внедрение подобной практики сократит расходы на организацию встреч с клиентами, уменьшив нагрузку на административный персонал и оптимизировав процессы бумажного документооборота. Всё это создаст условия для повышения удовлетворенности клиентов и улучшения уровня комфорта во взаимодействии с застройщиками.

Реализация предлагаемой инициативы поспособствует наполнению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) актуальными сведениями

об объектах недвижимости и их правообладателях, а качество и полнота данных ЕГРН существенным образом влияют на формирование консолидированных бюджетов регионов по имущественным налогам и сборам, а также обеспечивает защиту прав собственников при реализации инвестиционных и инфраструктурных проектов.

Предлагаемые законопроектом нововведения не отменяют и не ухудшают ранее внедренные правовые механизмы и не приведут к утрате существующей правовой среды в сфере оформления прав на недвижимое имущество.

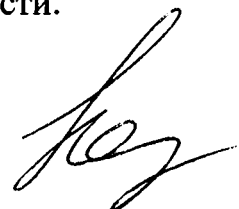
Законопроект не устанавливает требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы, в связи с чем информация о соответствующем виде государственного контроля (надзора), виде разрешительной деятельности и предполагаемой ответственности за нарушение обязательных требований или последствиях их несоблюдения отсутствует.

Реализация положений законопроекта не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

На рассмотрении в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют федеральные законы (проекты федеральных законов) с аналогичным содержанием.

Реализация положений законопроекта не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 16
Федерального закона «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменения в статью 16 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 расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the author or official responsible for the document.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменения в статью 16 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 изменения в статью 16 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 или принятия других актов федерального законодательства.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'Лег'.