

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

20 января 2017 г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
В.В. Володину

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект 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".

Приложения:

1. Проект 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" на 7 л. В 1 экз.
2. 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



279557 360107

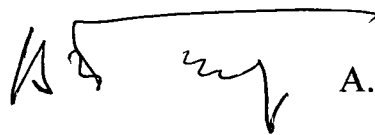
Государственная Дума ФС РФ  
Дата 20.01.2017 Время 10:46  
№81981-7; 1.1

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" на 5 л. в 1 экз.

3. 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" на 1 л. В 1 экз.

4. Перечень актов федерального законодательства подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению 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" на 1 л. в 1 экз.

Депутат Государственной Думы



А.В. Барышев

Вносится депутатом  
Государственной Думы  
А.В. Барышевым

Проект

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

*№ 81981-7*

**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; 2008, № 30, ст. 3616; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7040; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 30, ст. 4074, 4082) следующие изменения:

1) в части 2 статьи 3:

а) абзац первый после слова «застройщик,» дополнить словами «являющийся коммерческой организацией или созданной субъектом Российской Федерации, органом местного самоуправления в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами представительных органов местного самоуправления, некоммерческой организацией и»;

б) в пункте 1 слова «юридического лица – застройщика (далее – уставный капитал застройщика)» заменить словами «застройщика, являющегося коммерческой организацией (далее – уставный капитал застройщика),»;

2) в статье 5 часть 6 исключить;

3) в статье 6 часть 2 исключить;

4) в статье 7:

а) дополнить часть 1 абзацем вторым следующего содержания:

«Объект долевого строительства, не соответствующий требованиям к качеству, которые являются обязательными в соответствии с требованиями настоящей статьи, может быть передан участнику долевого строительства по соглашению между застройщиком и таким участником.»;

б) пункт 2 части 2 после слов «соразмерного уменьшения цены договора» дополнить словами «в течение 30 дней с момента поступления соответствующего требования в случае невыполнения требования участника долевого строительства, предусмотренного пунктом 1 части 2 настоящей статьи»;

в) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, элементов внутренней отделки, благоустройства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.»;

г) часть 5<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

«5<sup>1</sup>. Гарантийный срок на технологическое и (или) инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем гарантийный срок, установленный

изготовителем технологического и (или) инженерного оборудования, а при отсутствии установленного изготовителем гарантийного срока гарантийный срок не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.»;

д) дополнить частью 5<sup>2</sup> следующего содержания:

«5<sup>2</sup>. Гарантийный срок на элементы внутренней отделки объекта долевого строительства, благоустройства устанавливается договором и не может составлять менее чем два года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.»;

е) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. Участник долевого строительства вправе предъявлять застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и не могло быть выявлено в момент приемки объекта долевого строительства с использованием предусмотренных нормативной документацией правил, методов и средств»;

5) дополнить статьей 7<sup>1</sup> следующего содержания:

«7<sup>1</sup>. Порядок проверки качества и устранения недостатков объекта долевого строительства

1. Порядок проверки качества объекта долевого строительства устанавливается законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, стандартами саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, стандартами организации или договором.

Застройщик должен предоставить участнику долевого строительства доказательства осуществления проверки качества объекта долевого строительства.

2. В случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства в течение гарантийного срока участник долевого строительства направляет застройщику соответствующее требование, содержащее исчерпывающий перечень недостатков объекта долевого строительства.

3. В случае обращения участника долевого строительства с требованием о безвозмездном устранении недостатков застройщик обязан провести проверку качества в соответствии с обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и (или) договором.

4. Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки объекта долевого строительства в течение 30 дней с даты получения соответствующего требования от участника долевого строительства.

При наличии спора о качестве объекта долевого строительства застройщик в течение 10 дней с момента получения соответствующего обращения обязан организовать проведение технической экспертизы объекта долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации об экспертной деятельности. Срок экспертизы не может превышать 20 дней. Застройщик обязан устранить только те недостатки, которые подтверждены заключением технической экспертизы, в течение 10 дней с даты получения соответствующего заключения.

При уклонении застройщика от проведения технической экспертизы в порядке, установленном абзацем вторым части 4 настоящей статьи, участник долевого строительства вправе организовать проведение такой технической экспертизы своими силами.

5. В случае неисполнения застройщиком обязанностей, установленных частью 4 настоящей статьи, участник долевого строительства вправе требовать в судебном порядке соразмерного снижения цены договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства.»;

б) статью 8 дополнить частями 7 - 10 следующего содержания:

«7. В целях принятия объекта долевого строительства участник долевого строительства обязан в течение 30 дней с даты получения им

уведомления застройщика о передаче объекта долевого участия произвести осмотр объекта долевого строительства и подписать передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

8. Наличие недостатков, которые не позволяют использовать объект долевого строительства по назначению, предусмотренному договором, и которые подтверждены заключением технической экспертизы, является основанием для отказа участника долевого строительства от принятия объекта долевого участия.

9. Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, за исключением случая, установленного в части 8 настоящей статьи.

10. В случае нарушения установленного настоящей статьей срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.»;

7) статью 10 изложить в следующей редакции:

«Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору

1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой средней ставки банковского процента по вкладам физических лиц в регионе места жительства или места нахождения кредитора, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

2. В случае нарушения застройщиком срока (сроков) удовлетворения требований участника долевого строительства, предусмотренных частью 2

статьи 7 настоящего Федерального закона, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сотой процента от стоимости работ по устранению выявленных недостатков объекта долевого строительства за каждый день просрочки.

3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой средней ставки банковского процента по вкладам физических лиц в регионе места жительства или места нахождения кредитора, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4. При удовлетворении судом требований потребителя, установленных настоящим Федеральным законом, суд взыскивает с застройщика штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере 2 процента от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Штраф, предусмотренный настоящей статьей, не может быть применен в отношении застройщика в случае, если в ходе рассмотрения претензии или искового заявления потребителя застройщиком требования потребителя будут признаны обоснованными полностью или частично и данные требования будут исполнены застройщиком в добровольном порядке до момента вынесения судебного акта.

5. Застройщик освобождается от обязанности уплаты неустойки (пени) и (или) штрафа, если обязательства застройщика были исполнены в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Федеральным законом, а также если застройщик докажет, что нарушение сроков произошло вследствие непреодолимой силы или по вине участника долевого строительства.

6. Общий размер неустойки (пени) и штрафа, которые подлежат выплате участнику долевого строительства, не может превышать половины



стоимости работ по устранению недостатков объекта долевого строительства.

7. С застройщика не могут быть взысканы не предусмотренные настоящим Федеральным законом и связанные с заключением, изменением, исполнением и (или) прекращением договоров долевого участия неустойка (пеня), штраф.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.».

## **Статья 2**

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

Президент  
Российской Федерации

В. Путин



## **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»**

Федеральный закон РФ 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 – Закон) был принят в 2004 году. В период с даты принятия в него были неоднократно внесены изменения.

В частности с 01 января 2017 года вступают в силу нормы Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ "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" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", направленные на защиту прав и законных интересов добросовестных застройщиков и регулирующих вопросы гарантий качества, выявления недостатков, приемки готового объекта участниками долевого строительства.

Однако, практика применения Закона показала необходимость дальнейшего совершенствования правового регулирования отношений, возникающих в процессе защиты прав участников долевого строительства, уточнения прав участников долевого строительства и обязанностей застройщиков.

Основной целью предлагаемых изменений является урегулирование правовой неопределенности в случаях нарушения прав участников долевого строительства в результате ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств, в том числе гарантийных, по передаче объектов долевого строительства надлежащего качества.

Часть 1 статьи 7 Закона устанавливает требования, которым должен отвечать объект долевого строительства.

В рамках законопроекта предлагается дополнить часть 1 абзацем 2, в котором необходимо конкретизировать условие о том, в каком случае участнику долевого строительства может быть передан объект долевого строительства, отличающийся от обязательных требований, предусмотренных абзацем 1 части 1 Закона.

Часть 2 статьи 7 Закона устанавливает перечень требований, которые участник долевого строительства может заявить в случае нарушения застройщиком требований к качеству объекта долевого строительства. По смыслу нормы речь идет о предоставлении участнику права выбора любого из требований, указанных в данной норме.

В рамках предлагаемого законопроекта, предлагается урегулировать отношения участников долевого строительства и застройщиков, в части установления в качестве первоочередного требования, которое может предъявить участник долевого строительства, требование о безвозмездном устранении недостатков.

Также в законопроекте определяется срок, в который требования участника долевого строительства должны быть рассмотрены застройщиком, так как действующей редакцией закона такой срок не определен, определяется порядок определения срока для безвозмездного устранения недостатков.

В связи расширяющейся практикой так называемого «потребительского экстремизма» возрастает необходимость более четкого регулирования законом порядка приемки гражданами объектов долевого строительства, сроков устранения недостатков созданных объектов, разрешения споров по качеству.

В частности, для урегулирования споров необходимо:

а) обязать застройщика в случае несогласия с претензией участника долевого строительства по наличию недостатков, провести за свой счет

экспертизу в независимой экспертной организации, получить заключение о наличии (или отсутствии) указанных недостатков и стоимости их устранения в 30-тидневный срок с момента получения претензии;

б) обязать застройщика устранить указанные в экспертном заключении недостатки собственными силами в течение 10 рабочих дней, либо по соглашению сторон выплатить соразмерное снижение цены договора, либо оплатить компенсацию затрат на устранение недостатков третьими лицами участнику долевого строительства, но только в той части недостатков, которые подтверждены экспертным заключением;

Если застройщик не получил экспертное заключение в установленный срок и не приступил к устранению недостатков участник долевого строительства только тогда вправе требовать соразмерного снижения цены договора, либо оплатить компенсацию затрат на устранение недостатков третьими лицами в судебном порядке с взиманием процентов и штрафов, предусмотренных Законом РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее также – Закон "О защите прав потребителей").

Законопроектом предусмотрен порядок проверки качества объекта долевого строительства в случае обращения участника долевого строительства с претензиями о ненадлежащем качестве.

Данное предложение в полной мере позволит всем сторонам указанных правоотношений достичь конечной цели, а именно получения объекта долевого строительства соответствующего качества при исключении каких-либо злоупотреблений своими правами как со стороны участников долевого строительства так и со стороны застройщиков.

Указанное положение позволит в значительной степени сократить количество спорных ситуаций и увеличить количество разрешенных в досудебном порядке споров между участниками долевого строительства и застройщиком. Данное обстоятельство окажет позитивный эффект в части уменьшения судебной нагрузки по данной категории дел, которых в настоящее время огромное количество.

Кроме того, введение данных норм исключает необоснованные затраты участника долевого строительства на проведение технической экспертизы объекта.

В настоящее время Закон не устанавливает ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения требований участников долевого строительства, указанных в части 2 статьи 7 Закона, несмотря на то обстоятельство, что Закон содержит иные положения, устанавливающие случаи ответственности сторон, а именно в случае нарушения сроков передачи объектов долевого строительства (часть 2 статьи 6 Закона), в случае нарушения сроков оплаты объекта долевого строительства (часть 6 статьи 5 Закона).

С учетом того обстоятельства, что размер ответственности застройщика за нарушения сроков удовлетворения требований участников долевого строительства, указанных в части 2 статьи 7 Закона не предусмотрен, то в силу части 9 статьи 4 Закона в этой части правового регулирования применяются нормы Закона "О защите прав потребителей".

Так в соответствии со статьей 31 Закон "О защите прав потребителей", в случае нарушения сроков удовлетворения требований потребителя уплачивается неустойка в размере, предусмотренном статьей 28 Закон "О защите прав потребителей" для нарушения сроков выполнения работ, которая составляет 3% от цены работы. Особенно обращаем внимание на то обстоятельство, что с учетом специфики правоотношений, предусмотренных Законом (214-ФЗ), расчет неустойки в данной ситуации производится исходя из стоимости объекта долевого строительства (квартиры), что приводит к ситуации, когда размер неустойки может многократно превышает размер стоимости устранения выявленных недостатков.

Применение к правоотношениям сторон по указанной в статье 31 Закон "О защите прав потребителей" неустойки, приводит нарушению баланса прав и обязанностей застройщика и участников долевого строительства, а также

позволяет недобросовестным участникам долевого строительства злоупотреблять своими правами.

Предусмотренный в статье 31 Закон "О защите прав потребителей" размер неустойки неоправданно высок, несоразмерен характеру и последствиям нарушения обязательства, противоречат принципам соразмерности и справедливости.

Предусмотренные поправки части 6 статьи 7 уточняют порядок предъявления требований по качеству, закрепленный в иных нормативных актах, а именно в пункте 3 статьи 29 Закон "О защите прав потребителей", статье 720 Гражданского кодекса Российской Федерации, и учитывают существующие в ГОСТ 15467-79 "Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения" понятия в отношении строительных недостатков.

Таким образом, законопроект направлен на обеспечение баланса в правоотношениях застройщиков и участников долевого строительства, обеспечение практической реализации принципа разумности и справедливости в гражданско-правовых отношениях.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters. The signature is positioned in the lower right quadrant of the page.

**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»**

Принятие данного Закона не повлечет дополнительные расходы из средств федерального бюджета. .

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению 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 данного проекта федерального закона не повлечет необходимости признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных актов федерального законодательства.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected strokes, located in the lower right quadrant of the page.