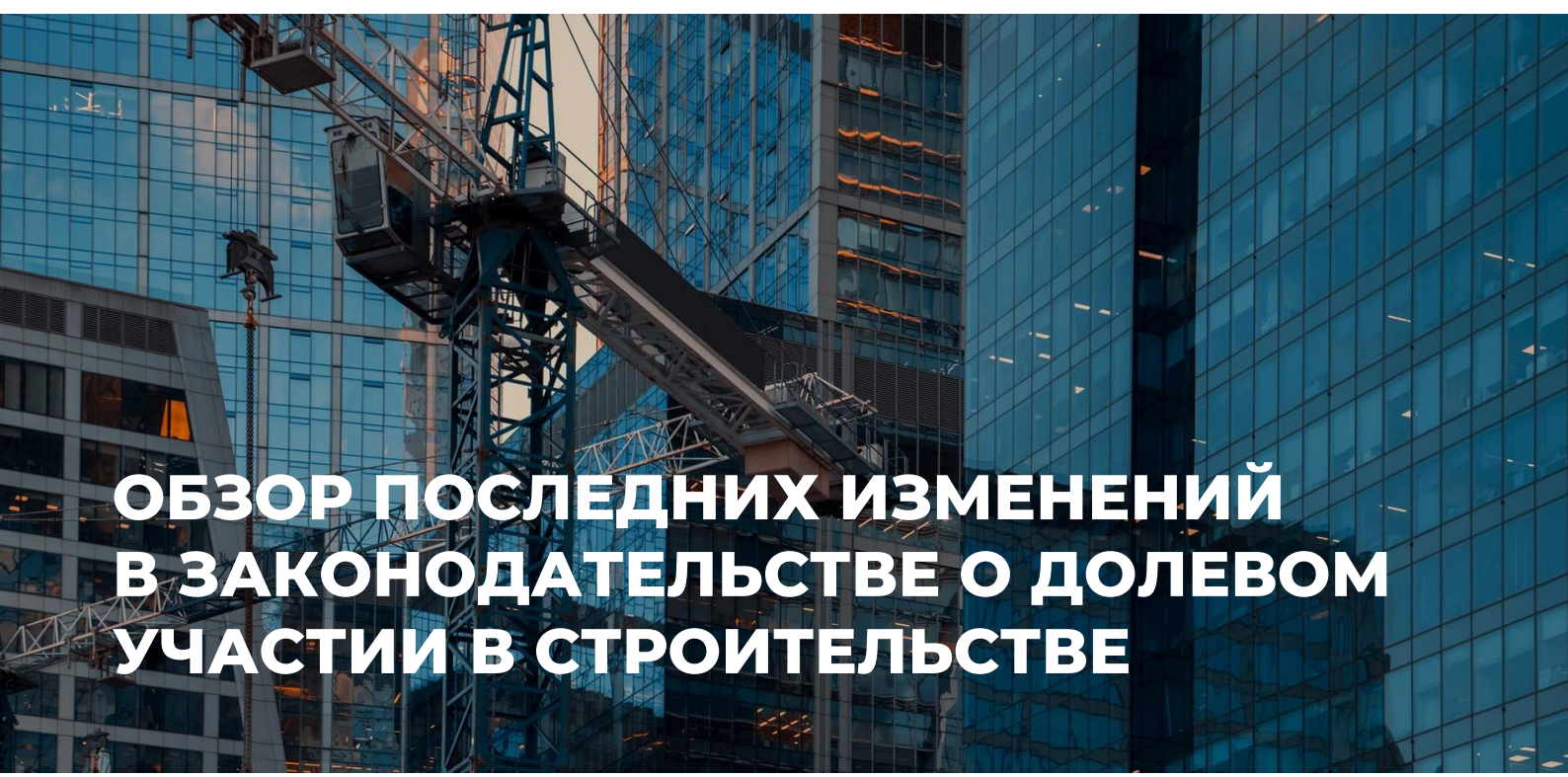




ОБЗОР ПОСЛЕДНИХ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА РЕЗУЛЬТАТ ПРОИЗВОДСТВА ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ СНИЖЕН С 3 ЛЕТ ДО 1 ГОДА
2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА ЗА НЕКАЧЕСТВЕННУЮ ОТДЕЛКУ ОГРАНИЧЕНА 3% ОТ ЦЕНЫ КВАРТИРЫ
3. С 1 МАРТА 2025 ГОДА ЗАСТРОЙЩИКИ ВПРАВЕ ИСПОЛЬЗОВАТЬ СОБСТВЕННЫЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА ОТДЕЛКИ ЖИЛЬЯ
4. ДО 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА ПРОДЛЕНА МОРАТОРИЙ НА ПРИМЕНЕНИЕ К ЗАСТРОЙЩИКАМ МЕР ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ОТСРОЧКА ПО УПЛАТЕ УЖЕ НАЧИСЛЕННЫХ САНКЦИЙ. МОРАТОРИЙ ТАКЖЕ РАСПРОСТРАНЕН НА НАЧИСЛЕНИЕ НЕУСТОЕК В СВЯЗИ С НЕДОСТАТКАМИ ОБЪЕКТА И ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ
5. ДО КОНЦА 2025 ГОДА ПРОДЛЕНА ВОЗМОЖНОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ СРОКА ПЕРЕДАЧИ ОТДЕЛЬНОГО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКУ ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН
6. ДО КОНЦА 2025 ГОДА ПРОДЛЕНА ОГРАНИЧЕНИЯ НА ПРЕДЪЯВЛЕНИЕ ДОЛЬЩИКАМИ ТРЕБОВАНИЙ О СОРАЗМЕРНОМ УМЕНЬШЕНИИ ЦЕНЫ ИЛИ ВОЗМЕЩЕНИИ РАСХОДОВ НА УСТРАНЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ

КОНТАКТЫ

1. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА РЕЗУЛЬТАТ ПРОИЗВОДСТВА ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ СНИЖЕН С 3 ЛЕТ ДО 1 ГОДА

Ранее законом устанавливался гарантийный срок для объекта долевого строительства, который распространялся в том числе на отделочные работы и составлял 5 лет (с 1 сентября 2024 года – 3 года).

В соответствии с изменениями, внесенными в законодательство о долевом строительстве ФЗ от 26 декабря 2024 года № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**ФЗ № 482-ФЗ**»), с 1 января 2025 года установлен гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта элементов отделки, который не может составлять менее чем 1 год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства дольщику.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА ЗА НЕКАЧЕСТВЕННУЮ ОТДЕЛКУ ОГРАНИЧЕНА 3% ОТ ЦЕНЫ КВАРТИРЫ

С учетом изменений, внесенных ФЗ № 482-ФЗ, с 1 января 2025 года предельный размер ответственности застройщика в связи с нарушением требований к качеству отделки, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования, установлен на уровне 3% от цены договора, если договором не предусмотрена ответственность в более высоком размере.

Соответствующая норма применяется, в том числе к договорам участия в долевом строительстве (далее – «**ДДУ**»), заключенным до 1 января 2025 года, в части прав и обязанностей, которые возникнут после такой даты.

3. С 1 МАРТА 2025 ГОДА ЗАСТРОЙЩИКИ ВПРАВЕ ИСПОЛЬЗОВАТЬ СОБСТВЕННЫЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА ОТДЕЛКИ ЖИЛЬЯ

С учетом изменений, внесенных ФЗ № 482-ФЗ, с 1 марта 2025 года ДДУ может содержать условие о соответствии результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства стандарту застройщика, если:

- ▶ стандарт зарегистрирован в Федеральном информационном фонде стандартов;
- ▶ содержащиеся в стандарте застройщика требования не ниже минимальных требований, установленных Минстроем России.

[Проект](#) приказа Минстроя, устанавливающий минимальные требования к качеству отделочных работ, уже опубликован и устанавливает соответствующие требования в разрезе отдельных элементов отделки (стены, пол, потолки). Проектом приказа предусматривается его вступление в силу с 1 марта 2025 года.

При наличии в договоре обязательства застройщика обеспечить соответствие отделочных работ стандарту качества отделки застройщика, такой стандарт признается частью договора.

4. ДО 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА ПРОДЛЕНА МОРАТОРИЙ НА ПРИМЕНЕНИЕ К ЗАСТРОЙЩИКАМ МЕР ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ОТСРОЧКА ПО УПЛАТЕ УЖЕ НАЧИСЛЕННЫХ САНКЦИЙ. МОРАТОРИЙ ТАКЖЕ РАСПРОСТРАНЕН НА НАЧИСЛЕНИЕ НЕУСТОЕК В СВЯЗИ С НЕДОСТАТКАМИ ОБЪЕКТА И ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ

Напомним, что срок действия моратория на применение к застройщику мер ответственности по отдельным нарушениям

ДДУ последний раз вводился на основании Постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326 и истек 31 декабря 2024 года.

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2024 года № 1916 срок действия моратория продлен до 30 июня 2025 года. С учетом этого, очередной период действия моратория с 22 марта 2024 года по 30 июня 2025 года не учитывается при расчете:

- ▶ неустойки за нарушение застройщиком срока передачи объекта дольщику;
- ▶ процентов за пользование застройщиком денежными средствами дольщика в случае расторжения ДДУ по требованию дольщика;
- ▶ процентов за нарушение срока возврата застройщиком денежных средств дольщику при расторжении ДДУ по инициативе любой из сторон.

В отношении некоторых мер ответственности мораторий начал действовать с 1 января 2025 года. Так, период с 1 января 2025 года по 30 июня 2025 года не учитывается при расчете:

- ▶ неустойки за нарушение застройщиком срока передачи объекта дольщику, входящего в состав многоквартирного дома (далее – «МКД») или иного объекта, соответствующего критериям уникального объекта;
- ▶ неустойки в пользу гражданина, при заключении им ДДУ в отношении жилого помещения исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, за нарушение сроков устранения недостатков или несвоевременное удовлетворение требований в связи с такими недостатками (о соразмерном уменьшении цены, о возмещении расходов на устранение недостатков);
- ▶ штрафа за неисполнение застройщиком удовлетворенных судом требований гражданина по ДДУ, заключенному для личных семейных, домашних и иных нужд;
- ▶ убытков дольщика, кроме фактически понесенных дольщиком расходов на

устранение недостатков (например, не могут быть включены в размер убытков расходы, понесенные дольщиком на аренду другого жилья за период непригодности к использованию объекта долевого строительства).

Кроме того, застройщикам предоставляется отсрочка сроком до 30 июня 2025 года по уплате указанных выше сумм, если такие суммы были начислены застройщику в период, когда мораторий на их начисление не действовал. Вместе с тем такая отсрочка не распространяется на фактически понесенные дольщиком расходы на устранение недостатков (дефектов) объекта.

В период с 1 июля 2023 года по 30 июня 2025 года включительно размер неустойки, процентов, иных финансовых санкций, на которые не распространяется мораторий (то есть, тех, которые были начислены с 1 июля 2023 года по 21 марта 2024 года включительно), рассчитывается исходя из текущей ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, **но не более 7,5% (размер ключевой ставки на 1 июля 2023 года)**.

Важно отметить, что новые правила применения мер ответственности по ДДУ применяются, в том числе к ДДУ, заключенным соответственно до 22 марта 2024 года или 1 января 2025 года (в зависимости от меры ответственности, на которую распространяется мораторий), в части прав и обязанностей, которые возникнут после такой даты.

5. ДО КОНЦА 2025 ГОДА ПРОДЛЕНА ВОЗМОЖНОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ СРОКА ПЕРЕДАЧИ ОТДЕЛЬНОГО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКУ ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН

По общему правилу, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщикам должен быть единым для всех участников долевого строительства (п. 1 ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ).

Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2023 года № 2380 была

установлена возможность отступления от данного правила в 2024 году. Впоследствии Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2024 года № 1917 срок исключения из общего правила продлен до конца 2025 года. С учетом этого, по соглашению сторон ДДУ, сроки передачи объекта ДДУ могут быть изменены в отдельности от других объектов, без внесения изменений в проектную декларацию, но в любом случае не ранее получения застройщиком разрешения на ввод.

Необходимо, однако, отметить, что изменение срока передачи отдельного объекта долевого строительства, не означает возможность переноса срока его оплаты, в том числе в рассрочку, на период после ввода в эксплуатацию МКД или иного объекта недвижимости. Так, законом прямо предусматривается обязанность уплаты цены объекта долевого строительства в полном объеме путем внесения дольщиком денежных средств на счет эскроу до момента получения застройщиком разрешения на ввод (ч. 2 ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ).

6. ДО КОНЦА 2025 ГОДА ПРОДЛЕНЫ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ПРЕДЪЯВЛЕНИЕ ДОЛЬЩИКАМИ ТРЕБОВАНИЙ О СОРАЗМЕРНОМ УМЕНЬШЕНИИ ЦЕНЫ ИЛИ ВОЗМЕЩЕНИИ РАСХОДОВ НА УСТРАНЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ

По общему правилу, при наличии недостатков объекта долевого строительства, дольщик вправе по своему выбору потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков (ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ).

Согласно Постановлению Правительства РФ от 29 декабря 2023 года № 2380, в 2024 году, дольщик вправе был предъявлять к застройщику требования о соразмерном уменьшении цены объекта или возмещении расходов на устранение недостатков только после неудовлетворения/несвоевременного удовлетворения застройщиком требования

дольщика о безвозмездном устранении недостатков. С учетом изменений, внесенных в данное постановление, указанное ограничение будет действовать до конца 2025 года.

КОНТАКТЫ

КОНСТАНТИН ЛИТОВКИН

Партнер, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

konstantin.litovkin@b1.ru

МАРИНА МАЛКОВА

Старший юрист, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

marina.malkova@b1.ru

АЛИНА ПЕСТОВСКАЯ

Юрист, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

alina.pestovskaia@b1.ru

О ГРУППЕ КОМПАНИЙ Б1

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2025 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, представлена в сокращенной форме и предназначена лишь для общего ознакомления, в связи с чем она не может рассматриваться в качестве полноценной замены подробного отчета о проведенном исследовании и других упомянутых материалов и служить основанием для вынесения профессионального суждения. Группа компаний Б1 не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной публикации.

По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.

B1.RU | B1.BY