



РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ - 2025

СЕССИЯ «СПОРЫ О КАЧЕСТВЕ
КВАРТИР И ДОМОВ ИЖС»

Докладчик:

НОВИКОВ ДЕНИС

Заместитель директора
по градостроительным вопросам



40 проектов

в Москве
и Санкт-Петербурге

23 года

на рынке
недвижимости

3 млн м²

введено в эксплуатацию
за 23 года

1,6 млн м²

в Москве в стадии
проектирования
и строительства

19

проектов комфорт-
и бизнес-класса

4

проекта
премиум-класса





КАЧЕСТВЕННОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ*

2014 6%

2021 47%

2024 31%

* данные по первичному рынку недвижимости в границах старой Москвы
(ЦИАН, РБК)



ОДНА ИЗ ОСНОВНЫХ ПРОБЛЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В ЧАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ О КАЧЕСТВЕ:

Существенно нарушен баланс интересов сторон правоотношений в сфере долевого строительства в пользу потребителей – участников долевого строительства

В 2024 ГОДУ ПРИНЯТЫ 2 КЛЮЧЕВЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНА:

от 08.08.2024 № 266-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»

от 26.12.2024 № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 08.08.2024 № 266-ФЗ

1. Меры гражданско-правовой ответственности застройщика устанавливаются исключительно нормами Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а не нормами Закона о защите прав потребителей
2. Размер неустойки рассчитывается от ставки рефинансирования ЦБ РФ, а не по правилам Закона о защите прав потребителей. Для граждан-потребителей установлен лимит неустойки – не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков
3. Из Закона о защите прав потребителей в 214-ФЗ включены положения:
 - о компенсации морального вреда гражданам
 - о присуждении штрафа в случае отказа застройщика удовлетворить требования гражданина добровольно
4. Минимальный гарантийный срок для объектов долевого строительства сокращен с 5-ти до 3-х лет
5. Неустойка рассчитывается от цены ДДУ, если недостатки являются основанием для признания помещения непригодным для проживания

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 26.12.2024 № 482-ФЗ:

1. Установлен предел общей суммы требований по штрафным санкциям и возмещению расходов на устранение недостатков, связанных с отделочными работами, которые подлежат взысканию с застройщика в судебном порядке
2. Установлен минимальный гарантийный срок на результат отделочных работ и элементы отделки – 1 год
3. Предусмотрена возможность включения в ДДУ условий о соответствии результата производства отделочных работ, элементов отделки стандарту застройщика





НОВИКОВ ДЕНИС

Заместитель директора
по градостроительным вопросам

d.novikov@pioneer.ru

+7 (495) 502 95 59

pioneer.ru