



20 | ДЕ-ЮРЕ
ЛЕТ | БЮРО АДВОКАТОВ

Новеллы Федерального закона № 214-ФЗ*

в редакции федеральных законов (проекты № 722148-8
и № 498549-8)

Никита Филиппов
Заслуженный юрист Российской Федерации
Почетный адвокат России
Заведующий Бюро адвокатов «Де-юре»



* Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

* Данный документ подготовлен в информационных и просветительских целях и не является юридической консультацией или заключением. Бюро не несет ответственности за любое неблагоприятное последствие использования информации настоящей презентации.



Бюро адвокатов «Де-юре»

– это ежегодное признание ведущими рейтингами России:

20 | **ДЕ-ЮРЕ**
ЛЕТ | БЮРО АДВОКАТОВ



Коммерсантъ

Рейтинг юридических компаний Коммерсантъ-2024

14 номинаций в личном рейтинге юристов
22 номинации в различных отраслях права, из них 18 номинаций **высшей лиги (band 1)**, в т.ч.:

- Разрешение споров участников рынка недвижимости (**band 1**);
- Консультирование по сделкам в отношении объектов недвижимости и реализации строительных проектов (**band 1**);
- ГЧП/инфраструктурные объекты (**band 1**)

Арбитражное судопроизводство. Разрешение коммерческих споров: Mid-Market (**band 1**) – **1 место**;
Банкротство юридических лиц: Mid-Market (**band 1**) – **1 место**;
Споры из имущественных отношений (**band 1**) – **1 место**;
Экономические преступления (**band 2**) – **2 место**;
Разрешение корпоративных споров: High-End (**band 1**) – **9 место**;
Частный капитал (**band 1**) – **8 место**;

Слияния и поглощения российских активов (**band 1**);
Транспорт и логистика (**band 1**);
Энергетика и природные ресурсы (**band 1**);
Семейное и наследственное право (**band 1**);
Банкротство физических лиц: Mid-Market – (**band 1**);
Здравоохранение и фармацевтика (**band 1**);
Налоговое право (**band 2**);
Трудовое и миграционное право (**band 2**);
Должностные преступления (**band 2**).

Forbes Legal Ranking - 2023

ТОП-20 лучших юридических компаний России
4 место по количеству вынесенных судебных решений
5 место по индексу цитируемости
9 место по количеству споров с государственными органами.

Федеральный отраслевой рейтинг юридических компаний «Право-300»

- **1 группа** в номинации «Недвижимость и Строительство»
- **1 группа** в номинации «Банкротство (споры Mid Market)»
- **1 группа** в номинации «Разрешение споров в судах общей юрисдикции»
- **1 группа** в номинации «Арбитражное производство»
- **2 группа** в номинации «Недвижимость, земля, строительство (споры)»
- **2 группа** в номинации «Корпоративное право/Слияния и поглощения (Mid Market)»

По результатам исследований Право.ру Бюро вошло в **ТОП-5** юридических компаний с **самым высоким винрейтом (94 % побед в области банкротных споров и 82,1 % побед по остальным судебным спорам)**, а также заняло **первое место** по количеству споров с суммой иска более 50 млн. руб.

Forbes

ПРАВО
300

Что меняется ?

20 декабря 2024 года Советом Федерации одобрен Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (проект № 498549-8), который, в том числе, вносит в

ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» следующие изменения:

1. вводится понятие «Стандарт Застройщика»;
2. сокращается минимальный срок гарантии на результат производства отделочных работ и элементов отделки;
3. ограничивается размер ответственности застройщика.

Стандарт Застройщика

Термин «**стандарт застройщика**», позволяет застройщику самостоятельно устанавливать стандарты результата производства **отделочных работ** на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства **элементов отделки**.

Условие о соответствии результата производства отделочных работ стандарту застройщика можно будет внести в договор участия в долевом строительстве, если:

Стандарт зарегистрирован в Федеральном фонде стандартов;

Содержащиеся в стандарте требования не ниже минимальных требований, установленных Минстроем России.

Стандарт Застройщика

Приказ Минстроя РФ о минимальных требованиях к стандарту отделки для застройщика будет разработан до 1 марта 2025 года.

Ожидается, что требования к стандарту отделки для Застройщика будут регулировать требования к следующим видам работ:

Отделочные работы:

Грунтовые

Штукатурные

Шпатлевочные

Облицовочные

Малярные

Обойные

Устройство натяжных потолков

Устройство подвесных потолков, панелей и плит с лицевой отделкой в интерьерах зданий

Устройство полов

Монтаж дверей

Монтаж оконных блоков

Установка сантехнического оборудования санузлов и ванных

Монтаж электрооборудования

Стандарт Застройщика

Информация из телеграмм-канала <https://t.me/novostroyman>

- При выполнении штукатурных работ и финишного покрытия допустимы вздутия, трещины при сохранении конструктивной целостности отделочного слоя, а также царапины или следы от инструмента, если их глубина не превышает 20 мм (но длина любая).
- При облицовочных работах нормальными считаются остатки клея, трещины, сколы на плитке (если дефекты составляют до 30% всей облицованной поверхности).
- При малярных работах возможны неровности, подтеки, пятна, брызги краски или же непрокрашенные участки, но не более 60 кв.см «косяков» на 4 кв.м отделочной поверхности. Кстати, допускается отличие краски в пределах трех тонов.
- При монтаже натяжных потолков допустимы дыры, порезы и т.п. (но в пределах 30 кв.см на 4 кв.м поверхности). Провисания - тоже не проблема (но до 30 мм на 1 м диагонали).

Требования к отделке в рамках программы реновации в городе Москве

2.2	Двери межкомнатные	
2.2.1	Комнаты	Дверь деревянная из бруса или слоеного шпона. Внешняя отделка двери - древесноволокнистая плита средней плотности с защитным покрытием, имитирующим натуральную древесную фактуру, возможно наличие остекления, с фурнитурой, напольным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами (дверное полотно: толщина не менее 32 мм, ширина не менее 800 мм, высота не менее 2000 мм)
2.2.2	Кухня	Дверь деревянная из бруса или слоеного шпона. Внешняя отделка двери - древесноволокнистая плита средней плотности с защитным покрытием, имитирующим натуральную древесную фактуру, с остеклением, с фурнитурой, напольным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами (дверное полотно: толщина не менее 32 мм, ширина не менее 700 мм, высота не менее 2000 мм)
2.2.3	Санузел	Дверь деревянная из бруса или слоеного шпона. Внешняя отделка двери - древесноволокнистая плита средней плотности с защитным покрытием, имитирующим натуральную древесную фактуру, с фурнитурой, напольным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами (дверное полотно: толщина не менее 32 мм, ширина не менее 600 мм)

«Одновременное выполнение требований СТО застройщика, а также СП, ГОСТ, СНИП возможно только в случае удовлетворения более строгих требований, а именно СП, ГОСТ, СНИП. Применение Стандарта организации не должно противоречить требованиям Федеральных законов, а также других профильных технических и градостроительных регламентов...» (Определение 7КСОЮ от 16.05.2024 по делу № 88-9585/2024)

Порядок регистрации стандартов застройщика в Федеральном информационном фонде стандартов

Порядок разработки, утверждения, учета, изменения, отмены и применения стандартов организаций и технических условий устанавливается организациями самостоятельно
(статья 21 Федеральный закон от 29.06.2015 N 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации»)

На регистрацию в Фонде могут быть направлены стандарты организации, прошедшие экспертизу в техническом комитете по стандартизации или проектом техническом комитете по стандартизации.
Порядок проведения экспертизы проекта стандартов в техническом комитете установлен **Приказом Минпромторга России от 06.07.2017 N 2171.**

Порядок регистрации стандартов организаций в Федеральном информационном фонде стандартов установлен **Приказом Росстандарта от 30.04.2021 № 651.**

Гарантийный срок на результат отделочных работ

БЫЛО	СТАЛО
<p>Общий гарантийный срок для объекта долевого строительства:</p> <p>не может быть менее <u>3 лет</u></p>	<p>Гарантийный срок на результат производства отделочных работ и элементов (исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства):</p> <p>не может быть менее <u>1 года</u></p>

Ограничение ответственности застройщика

- Ответственность застройщика ограничивается суммой, составляющей **3 % от цены договора**, при нарушении застройщиком требований:
 - к результату производства отделочных работ
 - работ по установке оконных и дверных блоков
 - сантехнического оборудования
 - элементов отделки
 - изделий и оборудования
- В сумму требований включаются требования участника долевого строительства:
 - о соразмерном уменьшении цены договора
 - возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков
 - об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и
 - о возмещении убытков
- В договоре долевого участия может быть предусмотрена большая сумма ответственности застройщика

Вступает в силу с 1 **января** 2025 года.

Применяется в части прав и обязанностей, которые возникнут после 1 января 2025 года, в том числе в отношении договоров, заключённых до 1 января 2025 года.

Что меняется ?

20 декабря 2024 года Советом Федерации одобрен Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (проект № 722148-8), который, в том числе, вносит в

статью 18 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», изменения, позволяющие продлить на 2025 год полномочия Правительства Российской Федерации по установлению особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

Ожидается принятие Постановления Правительства РФ по установлению особенностей применения неустоек, взыскания убытков по ДДУ в 2025 году.

QR для скачивания материалов





20 | ДЕ-ЮРЕ
Л Е Т | Б Ю Р О А Д В О К А Т О В

Спасибо за внимание!

- «Бюро адвокатов «Де-юре» – один из лидеров российского рынка юридических услуг. Доказательством этому служат высокие позиции компании в специализированных рейтингах «Коммерсантъ» и Право-300
- **подтвержденный винрейт** (процент побед в судебных спорах по делам о банкротстве) Бюро адвокатов «Де-юре» – **94 %**
- наш бренд – «Де-юре» – появился в 2003 году. Сегодня Московская городская коллегия адвокатов «Бюро адвокатов «Де-юре» – **это более 70 адвокатов и юристов**
- Бюро адвокатов «Де-юре» имеет офисы в Москве и Тюмени
- и хотя мы работаем в разных часовых поясах, «Де-юре» – это по-настоящему сплоченная команда, готовая к разрешению самых сложных правовых коллизий наших клиентов

МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре» – ваш надёжный бизнес-партнер



С уважением, Никита Филиппов
Заведующий Бюро адвокатов «Де-юре»
+7 (916) 645-92-37
filippov@de-ure.ru



г. Москва,
Зубовский бульвар,
дом 27/26 стр. 3
+7 (495) 258-92-12
www.de-ure.ru