

Предложения по внесению изменений в ФЗ № 214 (Иркутск, от 25 ноября 2022 г.)

denis.a.voronov@gmail.com

Действующая редакция	Предлагаемая редакция
<p>2) утратил силу с 1 июля 2018 года. - Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ;</p>	<p><i>Пункт 2 части 2 статьи 1 изложить в следующей редакции:</i></p> <p><i>«2. Если цели, преследуемые гражданином - участником долевого строительства, ограничиваются приобретением объекта капитального строительства исключительно для личных, семейных, домашних и прочих нужд, не связанных инвестированием денежных средств или с осуществлением предпринимательской и иной деятельностью, связанной с извлечением выгоды.»</i></p>
<p>9. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом</p>	<p><i>Часть 4 статьи 4 изложить в следующей редакции</i></p> <p><i>«9. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, инвестирования денежных средств, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, за исключением случаев предъявления участником долевого строительства необоснованных требований»</i></p>
<p>1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.</p> <p>1.1. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).</p> <p>2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:</p> <p>безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;</p> <p>соразмерного уменьшения цены договора;</p> <p>возмещения своих расходов на устранение недостатков.</p>	<p><i>Часть 1 статьи 7 изложить в следующей редакции</i></p> <p><i>«1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, непосредственно поименованным в заключенном сторонами договоре участия в долевом строительстве.</i></p> <p><i>1.1. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, за исключением элементов (изделий, конструкций, отделки), относящихся к общедомовому имуществу здания (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).</i></p> <p><i>Часть 2 статьи 7 изложить в следующей редакции</i></p> <p><i>2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к подтвержденному лицами, уполномоченными законодательством, снижению уровня эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, определенного сторонами в договоре, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:</i></p> <p><i>1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;</i></p>

	<p>2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения понесенных им расходов на устранение недостатков.»</p> <p><i>Дополнить статью 7 пунктом 2.1 в следующей редакции</i></p> <p>2.1 Требование участника долевого строительства, поименованные части 2 статьи 7 настоящего закона, могут быть предъявлены для понуждения к принудительному исполнению только в случае невыполнения упомянутых требований в разумный срок, не превышающий срок выполнения аналогичных работ в сопоставимых природно – климатических условиях, и (или) уклонения виновной стороны от исполнения принятого последней обязательств об устранении недостатков.</p>
<p>5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, 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.</p>	<p><i>Дополнить статью 7 частью 5.2 следующего редакция</i></p> <p><i>«5.2. Течение гарантийного срока пресекается в связи с внесением участником долевого строительства изменений в планировочные, конструктивные, технологические и иные проектные решения, в соответствии с которыми был построен объект долевого строительства, в случае если выполненные изменения:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- не обоснованы решениями проектной документации, согласованной застройщиком и (или) лицом, изготовившим проектную документацию для создания объекта долевого строительства;</i> <i>- не обоснованы решениями проектной документации, получившей положительное заключение в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.»</i>
<p>6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд-</p>	<p>Часть 6 статьи 7 изложить в следующей редакции</p> <p><i>«6. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.</i></p> <p><i>В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд, предоставив:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- доказательства, свидетельствующие об отказе застройщика устранить недостатки в разумный срок или его уклонения от исполнения принятого обязательства об устранении недостатков;</i> <i>- о наличии недостатков (дефектов);</i> <i>- о расходах, понесенных на устранение недостатков (дефектов);</i> <i>- расчет стоимости расходов на устранение недостатков (дефектов).</i>
<p>7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных</p>	<p>Часть 7 статьи 7 изложить в следующей редакции</p> <p><i>7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженер-</i></p>

<p>элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.</p>	<p><i>но-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.</i></p> <p><i>Допустимые отклонения от требований технических и (или) градостроительных регламентов и (или) проектной документации, не требующие проведения повторного обязательной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, не являются недостатками (дефектами) объекта долевого строительства, в значении, придаваемом им настоящим законом.</i></p>
<p>6. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).</p>	<p><i>Изложить часть 6 статьи 15⁵ в следующей редакции</i></p> <p><i>6. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, за исключением случаев, предусмотренных частью 6² настоящей статьи перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).</i></p> <p><i>Дополнить статью 15⁵ частью 6² следующего содержания</i></p> <p><i>«В случае и порядке установленных Правительством Российской Федерации, внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются эскроу-агентом пропорционально доле соответствующих этапов строительства от общего объема стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости».</i></p>
<p>Часть 8 статья 7</p> <p>8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от сто-</p>	<p><i>Часть 8 статьи 7 изложить в следующей редакции</i></p> <p><i>«8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей».</i></p> <p><i>Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта), но не более 50% от</i></p>

имости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

стоимости таких расходов».