

КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Долевое строительство остается одним из самых популярных способов приобретения недвижимости. В свою очередь, рост популярности этого способа вызывает необходимость внесения изменений в законодательство.

В данной рассылке мы кратко рассмотрим самые значимые изменения в сфере долевого строительства в 2025 г.

1. Ограничена ответственность застройщиков за недостатки отделочных работ.

За недостатки отделочных работ с застройщика можно будет **взыскать в общей сумме не более 3% от цены договора**, если в самом ДДУ не оговорено иное. В этот предел также включены неустойки, штрафы и проценты.

Важно подчеркнуть, что это правило касается только требований о недостатках качества отделочных работ, установки окон, дверей, сантехники, использования отделочных материалов и оборудования. В частности, оно не распространяется:

- на неустойки (пени) за нарушение сроков передачи объекта;
- на денежные средства, подлежащие возврату при расторжении договора.

Положения об ограничении размера ответственности застройщика за качество отделочных и прочих перечисленных работ применяются к правоотношениям, возникшим из ДДУ, заключенных не только после 1 января 2025 г., но и до этой даты (в части прав и обязанностей, возникших после 1 января 2025 г.).

2. Стандарты качества отделки будет устанавливать застройщики.

Ранее качество отделочных работ должно было соответствовать всем требованиям технических регламентов (СП, ГОСТ). Однако с 1 марта 2025 г. вводится понятие **«стандарт застройщика»**. Это новшество, как отмечается, призвано повысить унифицированность требований к качеству отделочных работ и элементов отделки объекта долевого строительства.

«Стандарт застройщика» представляет собой документ, в котором (который):

- будут прописаны конкретные требования к качеству отделки и другим характеристикам объекта;
- подлежит обязательной регистрации в Федеральном информационном фонде стандартов;
- должен соответствовать минимальным требованиям Минстроя, которые утверждены Приказом от 19.02.2025 г. №91/пр¹.

Отметим, что застройщики раньше предпринимали попытки включить в ДДУ свои условия о стандартах, однако их позиция, основанная на таких условиях, не находила поддержки в суде².

Сейчас же законодатель закрепил возможность включения этого стандарта в договор. В таком случае стандарт становится неотъемлемой частью договора.

3. Сокращен гарантийный срок на отделочные работы.

Еще одно нововведение – сокращение минимального гарантийного срока на отделку с трех лет **до одного года**.

¹ URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202502280014>

² Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10.07.2024 №88-20914/2024

Этот срок отсчитывается от даты подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства. За этот период застройщик несет ответственность за выявленные дефекты и обязан их устранить.

Законодательство предусматривает механизм защиты прав дольщиков в случае невыполнения застройщиком своих гарантийных обязательств. В таких ситуациях дольщик имеет право на судебное разбирательство и взыскание компенсации, размер которой, как мы уже упоминали ранее, может быть ограничен 3% от цены договора или превышать эту сумму, в зависимости от условий ДДУ.

4. Регистрация прав на созданные объекты.

С 1 марта 2025 г. застройщики будут обязаны самостоятельно подавать заявление о государственной регистрации права собственности дольщика.

Такие действия будут осуществляться застройщиком без доверенности.

Ранее у застройщиков было лишь право (но не обязанность) регистрировать права дольщиков, и, как правило, такая регистрация обычно осуществлялась за отдельную плату.

5. Продлен мораторий на ответственность застройщиков.

Правительство продлило особенности применения санкций за то, что застройщик нарушает обязательства по договору участия в долевом строительстве. Документ уточнили, в частности, в нем теперь **указаны запреты начислять до 30 июня 2025 г. включительно неустойку (штраф):**

- неустойку за просрочку передачи дольщику результата при строительстве уникального объекта;
- неустойку за нарушение сроков устранения недостатков, уменьшения цены договора, возмещения расходов на устранение недостатков, если дольщик приобретал объект для личных нужд;
- штраф за отказ добровольно удовлетворить требования дольщика, если он приобретал объект для личных нужд.

Уточнили также правила отсрочки исполнения требований дольщиков. В частности, ранее предоставленную отсрочку могут продлить до 30 июня включительно.

ЧЕМ МЫ МОЖЕМ ВАМ ПОМОЧЬ

- Проверка договоров участия в долевом строительстве на наличие рисков и подготовка рекомендаций по их устранению/минимизации;
- Проверка застройщиков перед покупкой недвижимости;
- Аудит заключенных договоров для целей «сохранения» сделки или «выхода» из неё с минимальными рисками и потерями;
- Представление интересов в рамках досудебной и судебной стадий.

18.03.2025 г.

С наилучшими пожеланиями,
Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»

Контакты:



Шеверева Анастасия,
Партнер Бюро, Адвокат
Практика недвижимости и
строительства
shevereva@y-p.ru,
8(977)359-55-06

Локинский Александр,
Юрист Бюро,
Практика недвижимости и
строительства
lokinskiy@y-p.ru