



## Обзор изменений в законе о долевом строительстве: как отразятся на судебной практике



**Поликыржа Анастасия Васильевна**

Адвокат в сфере недвижимости, долевого строительства  
банкротства застройщиков

к.ю.н. Организатор конференции «Недвижка в законе»

Изменения в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»  
(ФЗ от 26.12.2024 № 482-ФЗ)

- Застройщикам разрешили устанавливать стандарты качества отделочных работ с 01 марта 2025 года. Утверждаются Минстрой РФ
- Теперь за недостатки отделочных работ с застройщика можно взыскать в общей сумме не более 3% от стоимости квартиры. В этот предел также включены неустойки и штрафы.
- Гарантийный срок на отделочные работы сокращен до 1 года

- ✓ стандарты пришли не вместо технических регламентов
- ✓ стандарты относятся к отделке объектов долевого строительства
- ✓ стандарты должны быть утверждены в установленном порядке
- ✓ ГОСТы, градостроительные нормы никто не отменял!
- ✓ гарантийный срок на отделочные работы в объекте долевого строительства с сентября 2024 года сокращен с 5 до 3 лет, с 01.01.2025 гарантийный срок на отделку - 1 год
- ✓ гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование не может составлять менее чем три года
- ✓ лимит 3% от цены договора при исках из нарушения требований по качеству работ

Вопрос?

Как суды будут применять нормы ?

Будут ли применять нормы к ранее возникшим отношениям до 01.01.2025 года?

У судов могут возникнуть вопросы относятся ли работы к отделке, оконным и дверным блокам?

Применяется ли процентный порог к инженерно техническому обеспечению квартиры ( электроснабжение, розетки, водоснабжение..)

Применение норм 214-ФЗ к квартирам по договору купли-продажи ( от застройщика, зпиф, иного участника строительства)

Порог в 3% по договору уступки прав рассчитывается от цены ДДУ ( первого договора)

### ***Застройщики***

***Изменения справедливы, помогут строительной сфере, нагрузка положительно скажется на судебную систему и разгрузит ее  
Освободит юридический рынок от фирм, практикующих исключительно в данной сфере***

## ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

*По гарантийному сроку на отделочные работы в судебной практике ранее применялось два подхода:*

1) поскольку гарантийный срок в отношении отделки отдельно законом не был установлен, а отделка является неотъемлемой частью объекта долевого строительства, то на нее распространяли срок, предусмотренный ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, то есть не менее 5 лет.

Суды применяли 5-летний срок гарантии на отделку, не принимая во внимание условие ДДУ о более коротком сроке, ссылаясь на положения ст. 7 214-ФЗ и на ст. 16 Закона «О защите прав потребителей» и рассматривали это как ущемление прав потребителя по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством.

*Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.03.2024 N 5-КГ23-158-К2*

2) применялся гарантийный срок, предусмотренный условиями ДДУ.

В исковых требованиях суды отказывали, ссылаясь на то, что срок для предъявления требований пропущен, ДДУ на указанных условиях (1 год гарантии на отделочные работы) заключен добровольно, истец не был лишен возможности отказаться от заключения договора на данных условиях либо обратиться в суд за защитой прав в период гарантийного срока по данному виду недостатков.

## ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕГЛАМЕНТЫ

В статье 7 в части 1 ФЗ-214 исключаются слова «технических регламентов»:

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

Законодатель не исключил понятие технического регламента, так *Например*, в ч. 7 ст. 7 упоминание про техрегламенты осталось, а значит качество объекта долевого строительства должно соответствовать градостроительным нормам и правилам

## ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Внесено ограничение ответственности в 3% от цены ДДУ при нарушении требований по качеству отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования.

Эти ограничения включены не только расходы на устранение недостатков и штрафные санкции из них, но и убытки, вызванные недостатками.

Данная норма вступила в силу с 1 января 2025 года и применяется в части прав и обязанностей, возникших после этой даты, но в т.ч. и в отношении договоров, заключенных ранее

Итак, три суда и две позиции на 01.02.2025 года:

1. Люберецкий и Домодедовский городские суды Московской области рассмотрели иски по недостаткам по старым нормам, то есть взыскали стоимость недостатков в объекте долевого строительства в соответствии с экспертным заключением ( проводились до 31.12.2024 года), в суд иски были поданы до 31.12.2024 года
2. Замоскворецкий районный суд Москвы взыскал стоимость устранения недостатков 3 % от цены Договора долевого участия. Потребительский штраф нет, так как претензия подана в период действия моратория. Более того, судья сослалась на норму закона о введении в действие статьи, ограничивающей размер недостатков цитата «пороговый процент применяется к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу ФЗ - 214, и применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после 1 января 2025 года»

## Борьба с потребительским терроризмом для застройщиков

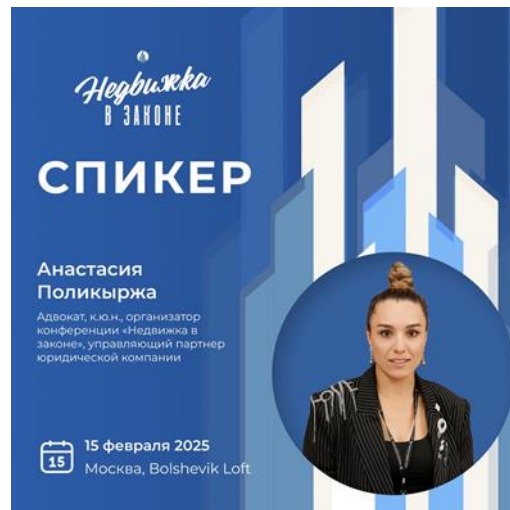
- Участники долевого строительства уникальных объектов, при срыве сроков строительства, могут рассчитывать максимально на пять процентов от цены договора  
Уникальные объекты ч.2 ст. 48.1 ГрК РФ - высота более чем 100 метров, пролеты более чем 100 метров, наличие консоли более чем 20 метров, заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 15 метров.
- Четыре моратория на взыскание неустойки блокировка взыскания
  - с 29.03.22 до 31.12.2022.
  - с 01.01.23 до 30.06.2023.
  - с 22.03.2024 по 31.12.2024
  - с 01.01.2025 по 30.06.2025 (*Постановление Правительства РФ №1916 от 26.12.2024 года продлило срок действия моратория на взыскание с застройщика неустойки, процентов и штрафов до 30 июня 2025 года*)

Установлен для расчета неустойки размер ключевой ставки 7,5 %

- Исполнение решения суда приостанавливается до 31.12.2024, далее продлен до 30.06.2025

## Федеральный закон "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 08.08.2024 N 266-ФЗ (последняя редакция)

Санкция	Было	Будет с 1 сентября 2024 года
Неустойка за просрочку исполнения требования дольщика	1% за каждый день просрочки от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков, или от суммы, подлежащей возмещению	1/150 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы обязательства застройщика перед дольщиком, но не более суммы расходов, нужных для устранения недостатков. Если из-за недостатка квартира непригодна для проживания, неустойку рассчитают от цены договора
Штраф, который суд накладывает за отказ добровольно устранить проблемы	50% от суммы иска	5% от суммы иска
Моральный вред	Компенсацию морального вреда взыскивали по закону «О защите прав потребителей»	Компенсацию морального вреда будут взыскивать по закону «Об участии в долевом строительстве». Кардинально ничего не меняется: размер компенсации морального вреда определит суд. Она не зависит от размера возмещения имущественного вреда и выплачивается без привязки к другим выплатам в пользу дольщика



*Недвижка*  
В ЗАКОНЕ

### СПИКЕР

**Анастасия Поликрыжа**  
Адвокат, к.ю.н., организатор конференции «Недвижка в законе», управляющий партнер юридической компании

15 февраля 2025  
Москва, Bolshevik Loft