



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

**О проекте федерального закона № 256893-8
«О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов
и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации»**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской
Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Принять в первом чтении проект федерального закона
№ 256893-8 «О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации», внесенный депутатами
Государственной Думы С.А.Пахомовым, И.С.Вольфсоном,
С.В.Колуновым, В.А.Кошелевым.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в тридцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

Москва
6 апреля 2023 года
№ 3541-8 ГД

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.А.Пахомовым, И.С.Вольфсоном,
С.В.Колуновым, В.А.Кошелевым

Проект № 256893-Р

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2006, №30, ст. 3287; 2016, № 27, ст. 4237; 2022, № 12, ст. 1785) следующие изменения:

1) В статье 6:

а) в части 2 первое предложение дополнить словами «(за исключением случая, предусмотренного в части 2¹ настоящей статьи)»;

б) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, отнесенного в соответствии с частью 2 статьи 48¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации к уникальным, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, но не более пяти процентов от цены договора.»;

в) дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости завершено ранее предусмотренного договором срока застройщик имеет право передать объект долевого строительства участнику долевого строительства досрочно. В этом случае изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства не требуется.».

2) В статье 8:

а) в части 3 второе предложение исключить;

б) дополнить частью 4¹ следующего содержания:

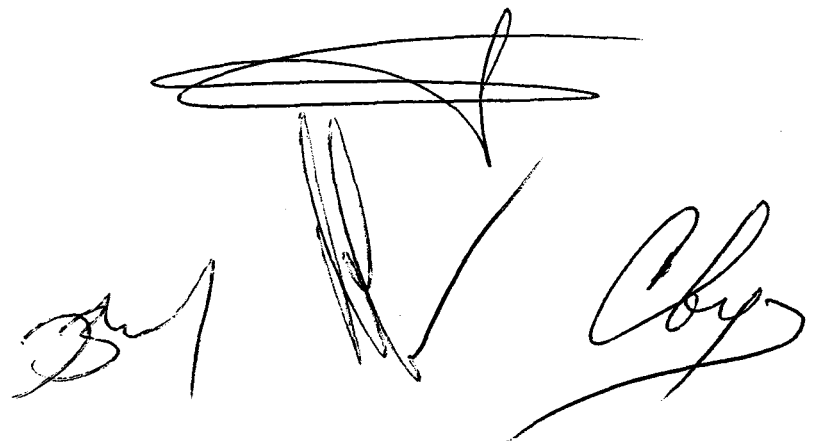
«4¹. В случае завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости ранее предусмотренного

договором срока, застройщик в течение семи рабочих дней обязан направить участнику долевого строительства сообщение о досрочном завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о досрочном завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.»;

в) в части 6 в первом предложении слова «частью 4» заменить словами «частями 4 и 4¹», слова «предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» заменить словами «получения участником долевого

строительства сообщения, предусмотренного частями 4 и 4¹ настоящей статьи», слова «(за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи)» исключить.

Президент
Российской Федерации

The block contains a handwritten signature and a stamp. The signature is written in cursive and appears to be 'С.В.У.'. Above the signature is a rectangular stamp with a double-line border. Inside the stamp, there is a stylized, handwritten-style signature or set of initials.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации»

Законопроектом предлагается внести изменения в статьи 6 и 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон) и на законодательном уровне закрепить право застройщика досрочно исполнять свои обязательства по передаче объекта долевого строительства, предусмотрев сроки и порядок такой передачи с возможностью, в исключительных случаях, составлять односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, а так же ограничить максимальный размер неустойки для застройщиков уникальных объектов строительства на уровне 5 процентов от цены договора долевого участия.

Изменения в части досрочного исполнения обязательств застройщика направлены на защиту интересов граждан — участников долевого строительства многоквартирных домов, поскольку позволят «дольщикам», в случае досрочного завершения строительства, получать в собственность объекты долевого строительства раньше срока установленного договором. В настоящее время, в подавляющем большинстве случаев застройщик не может передать жилое помещение участнику долевого строительства досрочно, так как это не допускается Законом.

Кроме того, принятие законопроекта позволит:

1. Снизить финансовую нагрузку на граждан, для которых строящееся жилое помещение является единственным и которые вынуждены снимать «жилье», так как в случае досрочной сдачи объекта позволит сэкономить на арендных платежах.

2. Повысить доходы граждан, для которых целью участия в долевом строительстве является инвестирование денежных средств, так как досрочная сдача объекта позволит им раньше начать извлечение прибыли от него.

3. Снизить стоимость строительства для застройщика, а как следствие цену жилого помещения.

4. Стимулировать рост жилищного строительства в Российской Федерации.

Внесение изменений в части ограничения максимального значения неустойки обусловлены беспрецедентным санкционным давлением со стороны недружественных Российской Федерации стран и территорий, которые отражается, в том числе, и на строительной отрасли.

При строительстве уникальных объектов в первую очередь были задействованы иностранные контрагенты, которые предоставляли технологии и оборудование производство которого на территории Российской Федерации не осуществлялось, а импортозамещение еще не налажено. Ранее заказанное и оплаченное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу (лифты, инженерное оборудование, отделочные материалы и т.п.), не может быть поставлено из-за санкционных ограничений, при этом многие проекты уже находится на завершающей стадии строительства. Это приводит не только к вопросу поиска альтернативных поставщиков, к необходимости перепроектирования и даже частичной перестройки уже практически построенных объектов, но и к нарушениям сроков сдачи объектов в эксплуатацию, что в совокупности существенно увеличивает издержки, а это, в свою очередь, может привести к банкротству застройщиков, появлению объектов незавершенного строительства и «обманутым дольщикам».

В этой связи, в целях сохранения устойчивого развития данного сегмента отрасли представляется уместным законодательно установить максимально возможные штрафные санкции (неустойку) в размере до 5% от стоимости приобретенного жилья. Данное ограничение позволит снизить риски как для застройщиков, так и для кредитных организаций, что благоприятно повлияет на

возможность привлечения проектного финансирования и интерес к отрасли (сегменту), а следовательно, позволит обеспечить устойчивое развитие многих смежных отраслей, как-то: сфера НИОКР, IT, производства строительных и отделочных материалов, архитектуры, дизайна и машиностроения.

Расчетный процент ограничения ответственности застройщиков предложен Положением Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (вместе с «Порядком оценки кредитного риска по портфелю (портфелям) однородных ссуд»), которое одним из критериев высокого уровня кредитоспособности проектов с использованием эскроу-счетов устанавливает норму на основании которой договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере 5% на срок не менее 2 лет с даты ввода объектов в эксплуатацию или содержит условие предоставления исполнителем работ безотзывной банковской гарантии исполнения обязательств по договору генерального подряда с идентичной суммой и сроком действия.

Принятие законопроекта не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе и положениям иных международных договоров Российской Федерации.

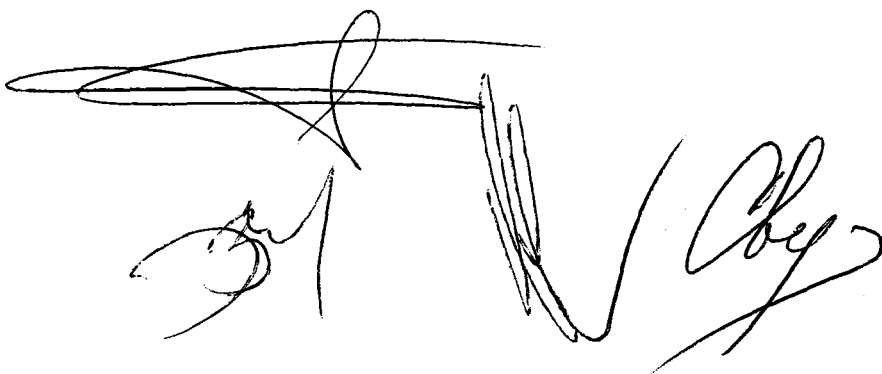
Принятие законопроекта не потребует внесения изменений в нормативные правовые акты федеральных органов государственной власти Российской Федерации.

The image shows three handwritten signatures in black ink. A large, bold horizontal line is drawn across the middle of the signatures, intersecting them. The signatures are stylized and cursive, typical of official documents.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации»**

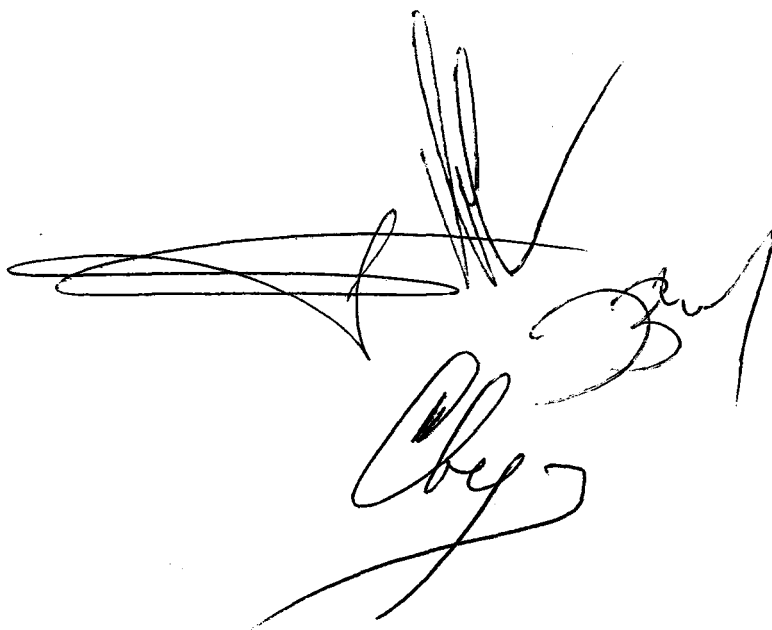
Принятие и реализация федерального закона «О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием «О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не потребует внесения изменений в действующие федеральные законы, признания актов федерального законодательства утратившими силу или приостановления, принятия иных федеральных законов.

Three handwritten signatures in black ink are located at the bottom of the page. The signatures are stylized and appear to be written by different individuals. One signature is on the left, another is in the center, and a third is on the right, partially overlapping the others.