

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 08.04.2024 № 162
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

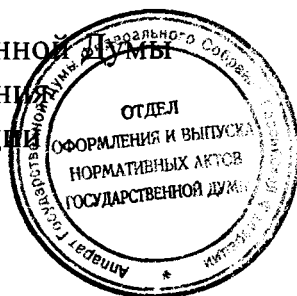
8 апреля 2024 г.

69. О проекте федерального закона № 574624-8 "О внесении изменений в статью 8 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства)" - вносят депутаты Государственной Думы М.Н.Матвеев, С.П.Обухов, Р.И.Сулейманов

Принято решение:

1. Назначить Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ответственным по законопроекту.
2. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии (июнь) 2024 года в части программы законопроектной работы комитета.
3. Направить законопроект и материалы к нему в комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также в Правовое управление Аппарата Государственной Думы для подготовки заключения.
4. Установить срок представления в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству отзывов, предложений и замечаний, а также заключения Правового управления Аппарата Государственной Думы до 6 мая 2024 года.
5. Установить срок подготовки законопроекта к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – июнь 2024 года.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 13.03.2024 15:48
№574624-8; 1.1

13 марта 2024 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации вношу в Государственную Думу проект федерального закона «Федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства)».

- Приложение:
1. Проект федерального закона на 4 листах.
 2. Пояснительная записка к законопроекту на 2 листах.
 3. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту на 1 листе.
 4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 листе.
 5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутаты

М.Н.Матвеев

С.П.Обухов

Р.И.Сулейманов

Исп. Пономарева Л.А. 89032160524

Вх. № 1.1- <u>1744</u>
16 MAR 2024

Вносится депутатами
Государственной Думы
Матвеевым М.Н.
Обуховым С.П.
Сулеймановым Р.И.

Проект

№ 574624-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства):

Статья 1

Внести следующие изменения в статью 8 Федерального закона «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 (часть II), ст. 4237):

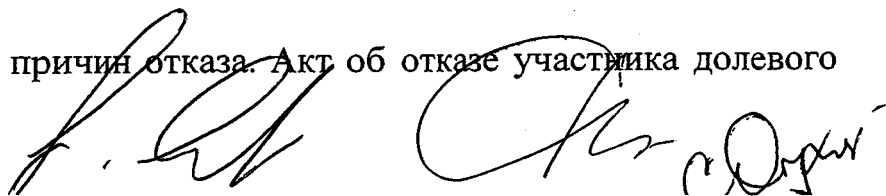
1) в части 1 второе предложение изложить в следующей редакции:

«В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные проектные и фактические характеристики объекта долевого строительства (основные

размеры, общие площади жилого и нежилого помещения и другие параметры), перечень необходимого комплекта ключей, обеспечивающих доступ участнику долевого строительства в передаваемый ему объект долевого строительства, документов необходимых участнику долевого строительства для эксплуатации объекта долевого строительства (паспортов и иных документов на приборы учета, а также документов на иные технические устройства, расположенные в объекте долевого строительства, свидетельств о поверке технических устройств и иных документов), а в случае отклонения объекта долевого строительства от требований технических регламентов или проектной документации параметры такого отклонения, а также иная информация по усмотрению сторон. Отказ одной стороны от включения иной информации, предлагаемой другой стороной, в передаточный акт или в иной документ о передаче объекта долевого строительства, не допускается.»;

2) часть 5 дополнить предложениями следующего содержания:

«В соответствии с требованиями части 1 настоящей статьи по требованию участника долевого строительства в передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства вносится информация о несоответствии объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона. При отказе участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства составляется акт о таком отказе с указанием причин отказа. Акт об отказе участника долевого



строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства подписывается участником долевого строительства и застройщиком.»;

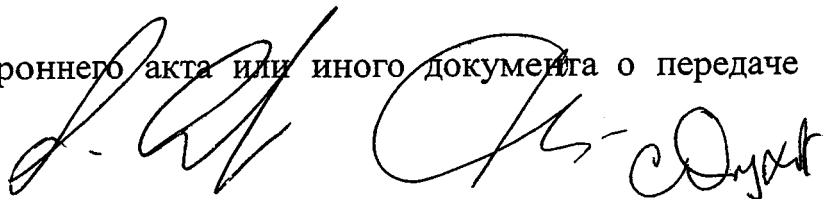
3) в части 6:

а) в первом предложении слова «за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи» заменить на слова «за исключением случаев, указанных в части 5 настоящей статьи»;

б) после первого предложения дополнить абзацем следующего содержания:

«Содержание одностороннего акта или иного документ о передаче объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям части 1 настоящей статьи. Сообщение о подписании застройщиком одностороннего акта или иного документ о передаче объекта долевого строительства должно быть вручено участнику долевого строительства лично под расписку или направлено участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу. Сообщение о подписании застройщиком одностороннего акта или иного документ о передаче объекта долевого строительства может быть вручено лицу, уполномоченному участником долевого строительства, на основании доверенности, оформленной в установленном законодательством порядке.»;

в) во втором предложении слова «составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче



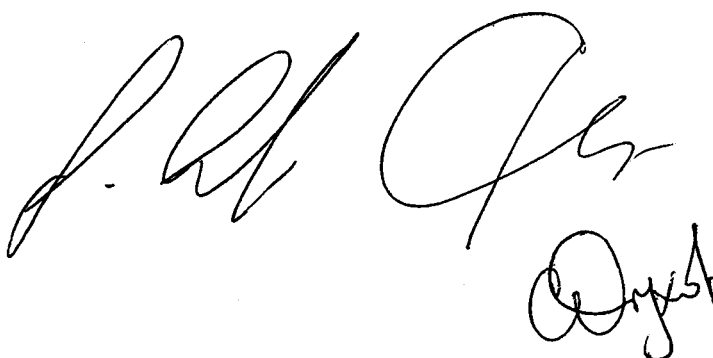
объекта долевого строительства» заменить на слова «передачи участнику долевого строительства или лицу, уполномоченному участником долевого строительства, комплекта ключей, обеспечивающих доступ участнику долевого строительства в передаваемый ему объект долевого строительства».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 июня 2024 года.

Президент
Российской Федерации

В.Путин

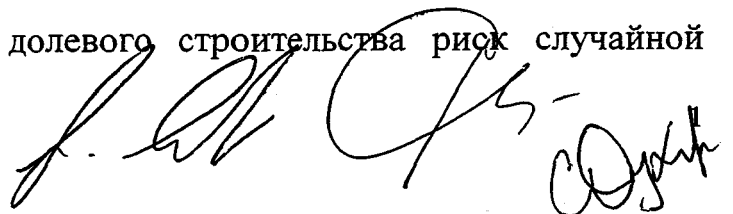
A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'V. Putin', is written over the printed name. Below it, there is a smaller, more cursive handwritten signature.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 8
Федерального закона «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
(в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта
 долевого строительства)»

Изучение практики передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства, а также выборочный анализ решений судов первой инстанции показали пробельность процедур и требований передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон). Отсутствие в Федеральном законе минимально необходимых и в то же время обязательных требований к содержанию передаточного акта приводит к тому, что, во-первых, застройщик по собственному усмотрению формирует состав передаточного акта. И что самое главное несмотря на то, что в действующей редакции части 1 статьи 8 Федерального закона предусмотрено требование о том, что в передаточный акт может быть внесена информация по усмотрению сторон, под давлением застройщика такое требование не выполняется.

Отсутствие детальных процедур и требований передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта недвижимости приводит к тому, что устранение разногласий между застройщиком и участником долевого строительства происходит в судебных инстанциях. Об этом свидетельствуют многочисленные решения судов и дела, находящиеся на рассмотрении судебных инстанций.

Установленная Федеральным законом норма (часть 6 статьи 8) о том, что в случае составления застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства риск случайной



гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства явно не справедлива. Сама по себе норма носит явно дискриминационный характер по отношению к участнику долевого строительства, чем бы ни обосновывалось составление одностороннего передаточного акта. Реализация этой нормы на практике свидетельствует о том, что застройщик зачастую может продолжительное время не информировать участника долевого строительства о составлении такого документа.

Более того действующая редакция части 6 статьи 8 «провоцирует» застройщика уклоняться от непосредственной (лично) передачи участнику долевого строительства одностороннего передаточного акта. Односторонний передаточный акт в большинстве случаев направляется по почте, работа которой вызывает справедливые нарекания граждан. Сложившаяся практика свидетельствует о том, что участник долевого строительства не только может не знать о подписании одностороннего передаточного акта, но и даже будучи информированным об этом, не имеет в течении длительного времени доступа в объект долевого строительства. Ни одно из положений Федерального закона не устанавливает сроков, процедур и требований передачи застройщиком комплекта ключей для обеспечения доступа участника долевого строительства в объект долевого строительства. Предлагаемым законопроектом устраняется этот очевидный изъян, а также конкретизируются некоторые процедуры и требования, устраняющие пробелы в порядке передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 8
Федерального закона «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
(в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта
 долевого строительства)»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства)» не потребует дополнительных финансовых затрат, покрываемых за счет средств федерального бюджета.



ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства)»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства)» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных федеральных законов и нормативных правовых актов.

Three handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right. The third signature is written in two lines.