



**АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»**

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации  
«Национальное объединение строителей»**

**А.Ю. Молчанов**

(подпись)

« 02 » 03 2017 г.

Утверждено

Экспертным Советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (протокол № 45 от «17» февраля 2017 г.)

**Заключение**

**по результатам правовой экспертизы  
законопроекта № 81981-7 «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»**

Экспертным Советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза законопроекта № 81981-7 «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» (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 13.01.2017 по 16.02.2017 на основании Положения об Экспертном Совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Глушков А.Н. – руководитель рабочей группы;
- 2) Бандорин Л.Е.;
- 3) Кондратьева И.В.;
- 4) Курикалов Ю.Л.;
- 5) Мешалов А.В.;
- 6) Разумова Н.М.;
- 7) Романов И.Л.;
- 8) Федорченко М.В.;
- 9) Худзинская И.А.

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта и пояснительную записку к нему, Федеральный закон 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ), Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 304-ФЗ), иные нормативные правовые акты.

Как следует из пояснительной записки, основной целью предлагаемых законопроектом изменений является урегулирование правовой неопределённости в случаях нарушения прав участников долевого строительства в результате ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств, в том числе гарантийных, по передаче объектов долевого строительства надлежащего качества.

Кроме того, законопроект содержит положения, направленные на уточнение положения некоммерческих организаций, созданных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, которые выступают застройщиками и привлекают средства граждан на строительство многоквартирных домов в рамках Федерального закона № 214-ФЗ.

По итогу рассмотрения законопроекта Экспертный Совет пришёл к следующим выводам.

Законопроект устанавливает очерёдность требований, которые участник долевого строительства может заявить в случае нарушения застройщиком требований к качеству объекта долевого строительства, и сроки их рассмотрения застройщиком. Также законопроектом предусмотрен порядок проверки качества объекта долевого строительства в случае обращения участника долевого строительства с претензиями о ненадлежащем качестве. Такие предложения представляются целесообразными, так как позволяют упорядочить взаимоотношения сторон рассматриваемых правоотношений и не допустить необоснованного затягивания сроков строительства соответствующего объекта.

Частью 8 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 304-ФЗ установлена неустойка за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 указанной статьи, в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), что составляет один процент от стоимости товара или от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

При этом Федеральный закон № 214-ФЗ не устанавливает ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения требований участников долевого строительства, указанных в части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в связи с чем в силу части 9 статьи 4

Федерального закона № 214-ФЗ в этой части правового регулирования применяются нормы Закона о защите прав потребителей.

В частности, в соответствии со статьёй 31 Закона о защите прав потребителей в случае нарушения сроков удовлетворения требований потребителя уплачивается неустойка в размере 3% от цены работы. С учётом специфики правоотношений в сфере долевого строительства расчёт неустойки в данной ситуации производится исходя из стоимости объекта долевого строительства (квартиры), что приводит к ситуации, когда размер неустойки многократно превышает размер стоимости устранения выявленных недостатков.

В этой связи Экспертным Советом поддерживается установление законопроектом неустойки за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) и за нарушение сроков удовлетворения требований участников долевого строительства, указанных в части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от стоимости работ по устранению недостатков за каждый день просрочки, а в случае, если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка уплачивается в двойном размере, что соответствует размеру неустойки, предусмотренному частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

По мнению Экспертного Совета, представляется обоснованным предлагаемое законопроектом дифференцированное установление гарантийного срока с учётом эксплуатационных особенностей вновь возводимых жилых домов, а также с учётом эксплуатационных особенностей технологического и (или) инженерного оборудования. Такая вариативность позволит обеспечить баланс интересов застройщика и участника долевого строительства.

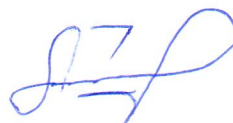
В этой связи представляется целесообразным конкретизировать, какое качество объекта признаётся ненадлежащим, каков порядок выявления недостатков (дефектов).

По мнению Экспертного Совета, принятие законопроекта позволит обеспечить баланс интересов всех участников долевого строительства, а также практическую реализацию принципа разумности и справедливости в гражданско-правовых отношениях.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет пришёл к следующему выводу:

законопроект № 81981-7 «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» отвечает интересам развития строительного комплекса в целом и долевого строительства в частности, его принятие является своевременным и актуальным. Законопроект рекомендуется к принятию Государственной Думой Российской Федерации.

Председатель Экспертного Совета  
Ассоциации «Национальное объединение строителей»  
по вопросам совершенствования  
законодательства в строительной сфере



А.Н. Глушков