



EP3

Единый
ресурс
застройщиков

Передача объекта долевого участия в строительстве

Кирилл Холопик,
генеральный директор ИРСО,
руководитель портала EP3.РФ

Преодоление негативных тенденций Принятые законодательные решения

46-ФЗ Правительство РФ наделено полномочиями в 2022 году:

- Смягчить **применение неустоек** (иных финансовых санкций) за неисполнение обязательство по ДДУ
- Упрощать **передачу объекта дольщику**

ПП РФ 442 установлены особенности передачи объекта долевого строительства (ОДС) участнику долевого строительства (УДС) с 23.03.2022 по 31.12.2022

- 1 Исключено применение закона о защите прав потребителей к отношениям, связанным с передачей ОДС участнику долевого строительства – гражданину *(Пример судебной практики Дело № 2-1727/2022 от 28.03.2022)*
- 2 Допускается изменение срока передачи отдельного ОДС после получения РВ по соглашению сторон без внесения изменений в ПД
- 3 Допускается взаимодействие застройщика с дольщиками по e-mail с использованием УКЭП застройщика (сообщение о завершении строительства, предложение об изменении ДДУ в части срока передачи)

ПП РФ 442 установлены особенности передачи объекта долевого строительства (ОДС) участнику долевого строительства с 23.03.2022 по 31.12.2022

- 4 Введено понятие «акт осмотра» и случаи его составления. Определен минимальный набор требований к акту осмотра и срок его направления дольщиком застройщику

- 5 Закреплены требования к специалисту, участвующему в проведении осмотра ОДС при приемке:
 - Специализация - организация архитектурно-строительного проектирования/строительства;
 - Квалификация подтверждена в НРС;
 - Действующий трудовой договор с лицом, которое является членом СРО

Порядок приемки ОДС с участием специалиста

- 5.1 Дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается УДС с застройщиком не ранее 3 и не позднее 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий по перечню недостатков ОДС
- 5.2 При приемке ОДС присутствуют: застройщик, дольщик и (или) уполномоченные представители
- 5.3 Не позднее 3 рабочих дней с момента осмотра специалистом дольщик направляет застройщику акт осмотра, составленный в произвольной форме и включающий в т.ч.:
- Дату осмотра;
 - ФИО специалиста;
 - Сведения квалификации специалиста;
 - Информацию о наличии или отсутствии нарушений установленных требований.

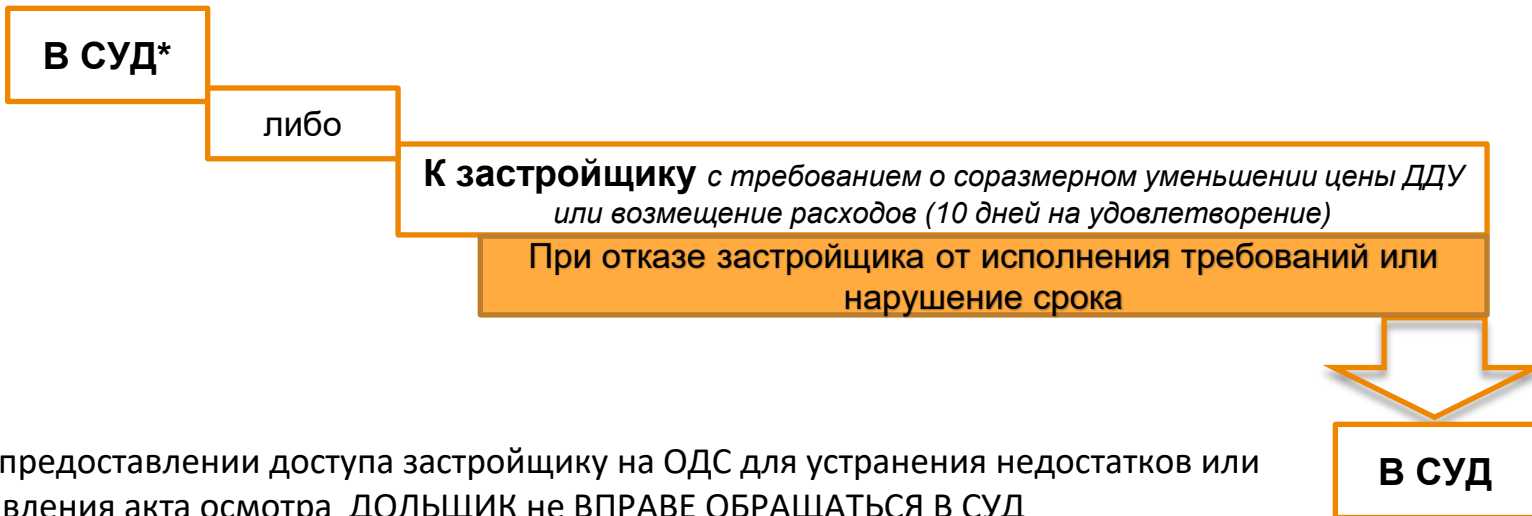
**Если иное не предусмотрено соглашением между застройщиком и дольщиком застройщик возмещает дольщику расходы по оплате услуг специалиста при подтверждении нарушений требований к качеству ОДС*

- 6 При **существенных нарушениях требований к качеству ОДС** дольщик вправе отказаться от подписания акта приемки и предъявить одно из требований:
- безвозмездно устранить выявленные недостатки*
 - отказаться от исполнения ДДУ, потребовать возврат денежных средств и **уплате процентов****
- 7 При **отступлениях от условий ДДУ и иных обязательных требований**, которые делают непригодным для предусмотренного ДДУ использования ОДС дольщик обращается к застройщику с требованием:
- безвозмездного устранения выявленных недостатков (п. ПП 442)*
 - ~~*Соразмерного уменьшения цены договора (п.2, ч.2 ст.7 214 ФЗ)*~~
 - ~~*Возмещения своих расходов на устранение недостатков (п.3, ч.2 ст.7 214 ФЗ)*~~

**проценты, подлежащие уплате УДС в период с 29.03.2022 по 31.12.2022 не начисляются (ПП РФ от 26.03.2022 №479)*

Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта (акта осмотра, в случае существенных недостатков)

- 9 При отказе застройщика **устранить недостатки** либо **при нарушении 60-дневного срока*** их устранения дольщик обращается:



* При не предоставлении доступа застройщику на ОДС для устранения недостатков или для составления акта осмотра **ДОЛЬЩИК не ВПРАВЕ ОБРАЩАТЬСЯ В СУД**

Предложения по бессрочному распространению норм ПП РФ 442

5

| № | Тема | Бессрочное распространение |
|---|---|--|
| 1 | Исключить распространение на долевое строительство норм о защите прав потребителей | Да, но ввести неустойку застройщика в пользу дольщика-гражданина в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки устранения недостатков (вместо 365% годовых в соответствии с законодательством о защите прав потребителей) |
| 2 | Разрешено изменение срока передачи отдельного ОДС после получения РВ по соглашению сторон без внесения изменений в ПД | Да |
| 3 | Разрешено уведомление дольщика по e-mail электронным письмом с использованием УКЭП застройщика: о завершении строительства; о предложении об изменении ДДУ в части срока передачи. | Да |
| 4 | Введено понятие «акт осмотра» и случаи его составления. Определен минимальный набор требований к акту осмотра и срок его направления дольщиком застройщику | Да |
| 5 | Установлены требования к специалисту (строительному эксперту), участвующему в приемке объекта | Да |
| 6 | Введено обязательное участие специалиста (строительного эксперта) в приемке объекта в дополнение к дольщику (его представителю) и застройщику в случае выявления существенных недостатков или разногласия по перечню несущественных нарушений | Да |
| 7 | Установлено требование обязательности согласования дольщиком даты проведения осмотра с застройщиком при обнаружении существенных нарушений или разногласиях по перечню несущественных | Да |

Предложения по бессрочному распространению норм ПП РФ 442, 479

| № | Тема | Бессрочное распространение |
|----|--|--|
| 8 | Введена обязанность застройщика возмещать дольщику расходы по оплате услуг специалиста (строительного эксперта) при подтверждении нарушений требований к качеству ОДС, если иное не предусмотрено соглашением между застройщиком и дольщиком | Да, установив разумные пределы возмещения |
| 9 | Введен обязательный досудебный порядок урегулирования претензий по качеству объекта при отступлении от условий ДДУ и иных обязательных требований, которые делают непригодным для предусмотренного ДДУ использования ОДС | Да |
| 10 | Определен предельный срок устранения недостатков в течении 60 календарных дней с момента подписания акта приемки или акта осмотра | Да. Предлагаем срок 60 дней сохранить бессрочно, если иное не установлено соглашением сторон |
| 11 | Введена норма об утрате дольщиком права на обращение в суд, если не предоставлен доступ застройщику на ОДС для устранения недостатков и при фиксации дефектов в гарантийный период | Да |
| 12 | Введена норма об утрате дольщиком права на обращение в суд, если при приемке объектов не предоставлен доступ застройщику | Нет, т.к. при приемке объекта ключи находятся у застройщика |

Дополнительные предложения

| | |
|---|---|
| 1 | Запрет на предъявление требований при приемке объекта сверх указанных в акте осмотра. Новые требования можно предъявлять в пределах срока гарантийных обязательств |
| 2 | Ввести административную ответственность специалиста (строительного эксперта) за недостоверную информацию о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству |
| 3 | Определить место размещения актуального реестра специалистов (строительных экспертов) |





Телеграмм - чат
юристов в
девелопменте

Спасибо за внимание

law1@asnoza.ru