

## Долевое строительство: о важных изменениях в законодательстве.



1 сентября 2024 г. вступил в силу Федеральный закон от 8 августа 2024 г. № 266-ФЗ, предусматривающий следующие изменения в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- установлен исчерпывающий перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением договора;
- изменён гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, установленный договором, с 5 до 3 лет;
- изменена ответственность за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора, требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) застройщик уплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства;
- неустойка (пеня) потребителю уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов);
- если недостаток (дефект) объекта долевого строительства (жилого помещения) является основанием для признания такого объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени), предусмотренной настоящей частью, рассчитывается от цены договора.
- В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана:
  - уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени), проценты;
  - возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов.
- При удовлетворении в судебном порядке требований потребителя в дополнение к присужденной сумме суд взыскивает с застройщика в пользу потребителя штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

К отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств), а также при определении размера неустоек (штрафов, пеней) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона от 8 августа 2024 г. № 266-ФЗ).

**По вопросам соблюдения требований законодательства о защите прав потребителей можно обращаться:**

- в **Общественные приёмные Управления Роспотребнадзора по Новгородской области** по адресу: В. Новгород, ул. Германа, д.14, тел.971-083; 971-106;
- в **Центр по информированию и консультированию потребителей** по адресу: г. Великий Новгород, ул. Германа 29а; тел. 77-20-38, 73-06-77;

в **отдел МФЦ по г. Великому Новгороду** (адрес: 173000, г. Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 24) консультации можно получить каждый первый четверг месяца с 10-00 до 17- 00.

Работает **Единый консультационный центр**, который функционирует в круглосуточном режиме, по телефону 8 800 555 49 43 (звонок бесплатный), без выходных дней на русском и английском языках.

Дополнительно информируем, что функционирует **Государственный информационный ресурс для потребителей** <https://zpp.rospotrebnadzor.ru>. Каждый потребитель может ознакомиться с многочисленными памятками, обучающими видеороликами, образцами претензионных и исковых заявлений. На ресурсе размещена вся информация о судебной практике Роспотребнадзора в сфере защиты прав потребителей.