

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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»

Статья 1

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; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317;

2021, № 1, ст. 33; № 18, ст. 3064; 2022, № 1, ст. 45; 2023, № 32, ст. 6153; 2024, № 8, ст. 1044) следующие изменения:

1) часть 9 статьи 4 дополнить предложением следующего содержания: «При этом настоящим Федеральным законом устанавливается 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.»;

2) в статье 7:

а) в части 5 слова «пять лет» заменить словами «три года»;

б) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, за нарушения сроков 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. Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пеня) 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.»;

3) статью 10 изложить в следующей редакции:

«Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору»

1. 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 и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов. Со стороны договора, не исполнившей своих обязательств по договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по договору, не могут быть

взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором.

2. Моральный вред, причиненный гражданину – участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вследствие нарушения застройщиком прав гражданина – участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Федеральным законом и договором, подлежит компенсации застройщиком при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных гражданином – участником долевого строительства убытков.

3. При удовлетворении судом требований гражданина – участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина – участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина – участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.».

Статья 2

При определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня вступления в силу настоящего Федерального закона за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 и статьи 10 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона).

Статья 3

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

Президент
Российской Федерации

В.Путин