



В ЗАКОН О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ

С 1 сентября 2024 года вступили в силу изменения в закон об участии в долевом строительстве, внесенные *Федеральным законом от 08.08.2024 № 266-ФЗ*. Прежде всего, нововведения касаются ответственности застройщика перед дольщиками.

Теперь гарантийный срок на новостройки снижен с 5-ти до 3-х лет; гарантия на технологическое и инженерное оборудование осталась прежней - 3 года. Отсчет срока гарантии на недвижимость отсчитывается с момента передачи застройщиком объекта дольщику, а на технологическое и инженерное оборудование - со дня подписания первого передаточного акта.

«По новым правилам с застройщика нельзя взыскать неустойки или иные финансовые санкции, которые не предусмотрены законом о долевом строительстве или договором долевого участия. Ранее в рамках антикризисных мер был введен мораторий на штрафные санкции для застройщиков, который действует до конца 2024 года, - поясняет Надежда Кацура, руководитель орловского Управления Росреестра. - Если суд удовлетворил иск дольщика, а застройщик не погасил требования добровольно, с него взыщут штраф размере 5% от присужденной суммы. Ранее по Закону о защите прав потребителей размер штрафа составлял 50% от той же суммы».

Кроме того, застройщик будет уплачивать неустойку любому участнику долевого строительства за нарушение сроков:

- устранения недостатков (дефектов) объекта, согласованных с контрагентом;
- исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора;
- исполнения требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов).

Размер неустойки за каждый день просрочки составит 1/150 ставки рефинансирования ЦБ от стоимости устранения недостатков, действовавшей в период нарушения, если недвижимость приобреталась для личных нужд, и 1/300 ставки – если недвижимость приобретается для получения прибыли. Неустойка в пользу дольщика - потребителя уплачивается в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов).

Ранее размер неустойки составлял 1% от стоимости устранения недостатков за каждый день просрочки, и уплачивать ее застройщик был обязан только физическим лицам.

В орловском регионе с начала года зарегистрировано более 1270 договоров участия в долевом строительстве жилья.

