

**Новые правила передачи объекта долевого строительства**

С 25 марта 2022 года Правительством Российской Федерации изменен порядок передачи дольщикам объектов долевого строительства, являющихся предметом заключенных ими договоров. Нововведения касаются сроков передачи объекта, уведомлений дольщиков, а также возможности отказа от принятия квартиры.

Соответствующее постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 размещено на официальном портале правовой информации.

 Как же изменилась процедура передачи квартиры в этом году?

Во-первых, по новым правилам застройщик и дольщик по взаимному соглашению могут изменить срок передачи квартиры отдельно от других объектов того же многоквартирного дома. При этом вносить изменения в проектную декларацию не требуется. Указанный срок может быть изменен не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

 Следует отметить, что ранее сроки передачи квартир были привязаны к проектной декларации и были едиными для всех дольщиков, которые приобрели жилье в строящемся доме.

 Во-вторых, теперь застройщики могут официально информировать дольщиков о готовности квартир не только через почтовое уведомление, но и с помощью других каналов, например, электронной почты. При этом электронный адрес обязательно должен быть указан в договоре долевого участия, а направляемые документы – заверены квалифицированной электронной подписью. Если договором предусмотрены другие способы коммуникации с дольщиком, то их также можно использовать.

 В-третьих, несколько видоизменилась сама процедура передачи объектов долевого строительства.

Так, Правительство РФ изменило порядок передачи объектов в случае выявления нарушений требований к качеству объекта. Если при приемке были обнаружены существенные нарушения требований к качеству квартиры (например, отсутствуют окна, сантехника и т.д.), то стороны должны перед подписанием документа о передаче недвижимости составить акт осмотра при участии специалиста с профильным образованием, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией.

Если при приемке будут обнаружены несущественные недостатки (например, сколы сантехники, некачественно установленные межкомнатные двери и т.п.), то стороны должны указать их в акте приема-передачи. Застройщик обязан устранить их за свой счет. При наличии разногласий между застройщиком и дольщиком недостатки определят по акту осмотра, который должен составить специалист.

Застройщик должен удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства - в срок не более 60 календарных дней со дня составления акта осмотра с участием специалиста.

В случае отказа застройщика добровольно удовлетворить требования о безвозмездном устранении выявленных недостатков по иску дольщика суд снизит стоимость ДДУ на сумму устранения недостатков или обяжет застройщика возместить расходы покупателя.

Важной новацией 2022 года стала возможность участника долевого строительства отказаться от принятия квартиры при выявлении существенных недостатков. В этом случае дольщик может потребовать от застройщика выплаты возмещения с процентами.

Существенными недостатками при приемке квартиры признаются те, при которых жильем невозможно пользоваться. Например, такими недостатками могут являться: неработающая вентиляция, отсутствие сантехники. Несущественными недостатками признаются, например, криво поклеенные обои, порванный натяжной потолок, отпадающий кафель от стены.

Кроме того, вводятся новые правила, по которым строительная компания может передать квартиру в одностороннем порядке, если дольщик более месяца игнорирует уведомления о приемке квартиры. Ранее при уклонении участника долевого строительства от приемки квартиры застройщик мог составить односторонний акт по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта.

 «*Рассмотренные выше новации законодательства будут действовать только до конца этого года. Надеемся, что указанные нововведения продолжат свое действие и в следующем году, так как их актуальность и своевременность сомнений не вызывает*», - прокомментировала заместитель руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области **Татьяна Кривова**.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: pressa@voru.ru