

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
Матвеевым М.Н.  
Обуховым С.П.  
Сулеймановым Р.И.

Проект

№ 574624-8

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

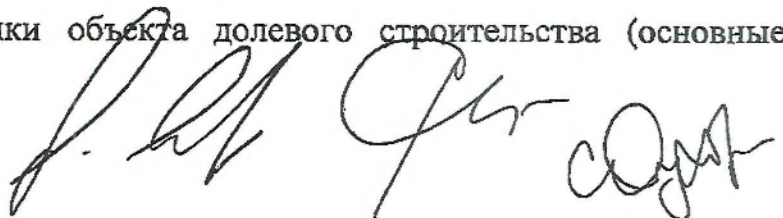
**О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства).**

### Статья 1

Внести следующие изменения в статью 8 Федерального закона «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; 2016, № 27 (часть II), ст. 4237):

1) в части 1 второе предложение изложить в следующей редакции:

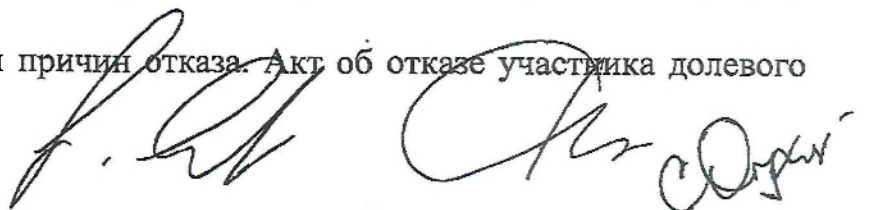
«В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные проектные и фактические характеристики объекта долевого строительства (основные



размеры, общие площади жилого и нежилого помещения и другие параметры), перечень необходимого комплекта ключей, обеспечивающих доступ участнику долевого строительства в передаваемый ему объект долевого строительства, документов необходимых участнику долевого строительства для эксплуатации объекта долевого строительства (паспортов и иных документов на приборы учета, а также документов на иные технические устройства, расположенные в объекте долевого строительства, свидетельств о поверке технических устройств и иных документов), а в случае отклонения объекта долевого строительства от требований технических регламентов или проектной документации параметры такого отклонения, а также иная информация по усмотрению сторон. Отказ одной стороны от включения иной информации, предлагаемой другой стороной, в передаточный акт или в иной документ о передаче объекта долевого строительства, не допускается.»;

2) часть 5 дополнить предложениями следующего содержания:

«В соответствии с требованиями части 1 настоящей статьи по требованию участника долевого строительства в передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства вносится информация о несоответствии объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона. При отказе участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства составляется акт о таком отказе с указанием причин отказа. Акт об отказе участника долевого



строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства подписывается участником долевого строительства и застройщиком.»;

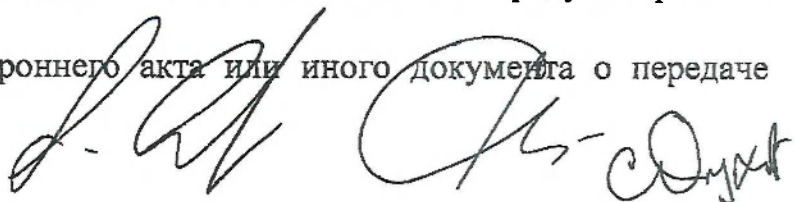
3) в части б):

а) в первом предложении слова «за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи» заменить на слова «за исключением случаев, указанных в части 5 настоящей статьи»;

б) после первого предложения дополнить абзацем следующего содержания:

«Содержание одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям части 1 настоящей статьи. Сообщение о подписании застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства должно быть вручено участнику долевого строительства лично под расписку или направлено участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу. Сообщение о подписании застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства может быть вручено лицу, уполномоченному участником долевого строительства, на основании доверенности, оформленной в установленном законодательством порядке.»;

в) во втором предложении слова «составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive script, and the second is a more legible, blocky script.

объекта долевого строительства» заменить на слова «передачи участнику долевого строительства или лицу, уполномоченному участником долевого строительства, комплекта ключей, обеспечивающих доступ участнику долевого строительства в передаваемый ему объект долевого строительства».

## Статья 2

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

Президент  
Российской Федерации

В.Путин

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be the signature of Vladimir Putin. The signature is written in a cursive, flowing style with large loops and is positioned in the lower right quadrant of the page.

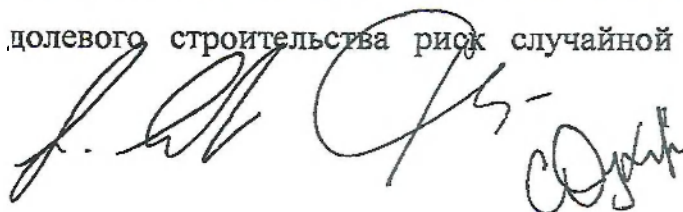
## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 8  
Федерального закона «Об участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении  
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»  
(в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта  
 долевого строительства)»**

Изучение практики передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства, а также выборочный анализ решений судов первой инстанции показали пробельность процедур и требований передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон). Отсутствие в Федеральном законе минимально необходимых и в то же время обязательных требований к содержанию передаточного акта приводит к тому, что, во-первых, застройщик по собственному усмотрению формирует состав передаточного акта. И что самое главное несмотря на то, что в действующей редакции части 1 статьи 8 Федерального закона предусмотрено требование о том, что в передаточный акт может быть внесена информация по усмотрению сторон, под давлением застройщика такое требование не выполняется.

Отсутствие детальных процедур и требований передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта недвижимости приводит к тому, что устранение разногласий между застройщиком и участником долевого строительства происходит в судебных инстанциях. Об этом свидетельствуют многочисленные решения судов и дела, находящиеся на рассмотрении судебных инстанций.

Установленная Федеральным законом норма (часть 6 статьи 8) о том, что в случае составления застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства риск случайной



гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства явно не справедлива. Сама по себе норма носит явно дискриминационный характер по отношению к участнику долевого строительства, чем бы ни обосновывалось составление одностороннего передаточного акта. Реализация этой нормы на практике свидетельствует о том, что застройщик зачастую может продолжительное время не информировать участника долевого строительства о составлении такого документа.

Более того действующая редакция части 6 статьи 8 «провоцирует» застройщика уклоняться от непосредственной (лично) передачи участнику долевого строительства одностороннего передаточного акта. Односторонний передаточный акт в большинстве случаев направляется по почте, работа которой вызывает справедливые нарекания граждан. Сложившаяся практика свидетельствует о том, что участник долевого строительства не только может не знать о подписании одностороннего передаточного акта, но и даже будучи информированным об этом, не имеет в течении длительного времени доступа в объект долевого строительства. Ни одно из положений Федерального закона не устанавливает сроков, процедур и требований передачи застройщиком комплекта ключей для обеспечения доступа участника долевого строительства в объект долевого строительства. Предлагаемым законопроектом устраняется этот очевидный изъян, а также конкретизируются некоторые процедуры и требования, устраняющие пробелы в порядке передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned above a smaller, more compact handwritten mark.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 8**  
**Федерального закона «Об участии в долевом строительстве**  
**многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении**  
**изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**  
**(в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта**  
 **долевого строительства)»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 8  
Федерального закона «Об участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении  
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в  
части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого  
строительства)» не потребует дополнительных финансовых затрат,  
покрываемых за счет средств федерального бюджета.



## ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства)»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации требований о передаче застройщиком объекта долевого строительства)» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных федеральных законов и нормативных правовых актов.

