**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона**

**«О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) гарантирует защиту прав участников долевого строительства при осуществлении строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Правовое регулирование Федерального закона направлено на получение участником долевого строительства объекта долевого строительства соответствующего качества.

Практика применения Федерального закона показывает, что сохранение надлежащего качества объекта долевого строительства в период действия гарантийных сроков во многом обеспечивается путем предоставления застройщику возможности устранения недостатков собственными силами.

Действующая редакция части 2 статьи 7 Федерального закона предусматривает возможность установления договором долевого участия порядка предъявления требований участником долевого строительства и порядка устранения недостатков. На основании данного положения Федерального закона стороны долевого строительства имеют возможность определить порядок первоочередного обращения потребителя к застройщику за устранением недостатков, а в случае не устранения недостатков застройщиком - обращения за уменьшением цены договора, либо возмещением своих расходов на устранение недостатков.

С 1 октября 2019 года внесены изменения в статью 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми досудебный порядок урегулирования спора стал обязательным, только если он предусмотрен законом, регулирующим определенные правоотношения.

Статья 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации исключает возможность применения части 2 статьи 7 Федерального закона в части установления договором долевого участия очередности предъявления требований потребителем и установления претензионного порядка.

В распоряжении Правительства Российской Федерации от 28 августа 2017 года № 1837-р «Об утверждении Стратегии государственной политики Российской Федерации в области защиты прав потребителей на период до 2030 года» указано на необходимость решения проблемы злоупотребления доверием потребителей, правовыми инструментами и гарантиями, предусмотренными для потребителей, со стороны недобросовестных посредников (юристов, антиколлекторов и пр.), что воспринимается предпринимательским сообществом как проявление потребительского экстремизма.

Обеспечить соблюдение баланса интересов застройщика и участника долевого строительства при сохранении надлежащего качества объекта долевого строительства возможно путем предоставления застройщику возможности устранения недостатков собственными силами в разумный срок.

Проектом федерального закона «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - законопроект) предлагается урегулировать отношения участников долевого строительства и застройщиков в части установления в качестве первоочередного требования, которое может предъявить участник долевого строительства - требования о безвозмездном устранении недостатков.

После передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства выполнение застройщиком требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок возможно только при условии его доступа к объекту долевого строительства. В связи с этим законопроектом предусматривается, что если объект долевого строительства принят участником долевого строительства в установленном Федеральном законом порядке, он обязан предоставить застройщику доступ к объекту долевого строительства.

Требования участника долевого строительства об устранении недостатков рассматриваются застройщиком при наличии доступа к объекту долевого строительства в течение 10 дней и подлежат устранению застройщиком в разумный срок.

Согласно действующей редакции Федерального закона участник долевого строительства при наличии претензий к качеству объекта долевого строительства вправе обратиться в суд, не соблюдая претензионный порядок урегулирования споров по устранению недостатков в объекте долевого строительства, что создает условия для злоупотребления участниками долевого строительства своими правами.

На практике складывается ситуация, при которой целью таких обращений в суд является не устранение недостатков в объекте долевого строительства как таковых, а получение материальной выгоды. При этом иные способы защиты прав участника долевого строительства, предусмотренные Федеральным законом, практически не используются.

В отношении застройщика применяются штрафные санкции, при этом снижение их размера судом законодательно не предусмотрено, что приводит к явной несоразмерности последствий нарушенного обязательства и взысканных с застройщика сумм. Согласно части 8 статьи 7 Федерального закона размер неустойки за нарушение сроков устранения недостатков объекта долевого строительства определяется в размере 1 % от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка. Однако действующее законодательство не учитывает, что объект долевого строительства является одним из самых дорогостоящих объектов. Помимо указанной неустойки застройщик уплачивает штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. На застройщика ложатся также расходы по осуществлению судебной экспертизы. В связи с этим на практике застройщик уплачивает двойную, а иногда и тройную сумму расходов на устранение недостатков. Во избежание излишних расходов застройщиков законопроектом предлагается ограничить максимальный размер суммы взыскиваемой неустойки -   
50 % от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков в объекте долевого строительства.

Реализация положений законопроекта исключит возможность злоупотребления своими правами сторонами договора участия в долевом строительстве и позволит достичь конечной цели - получить участником долевого строительства объект долевого строительства соответствующего качества.