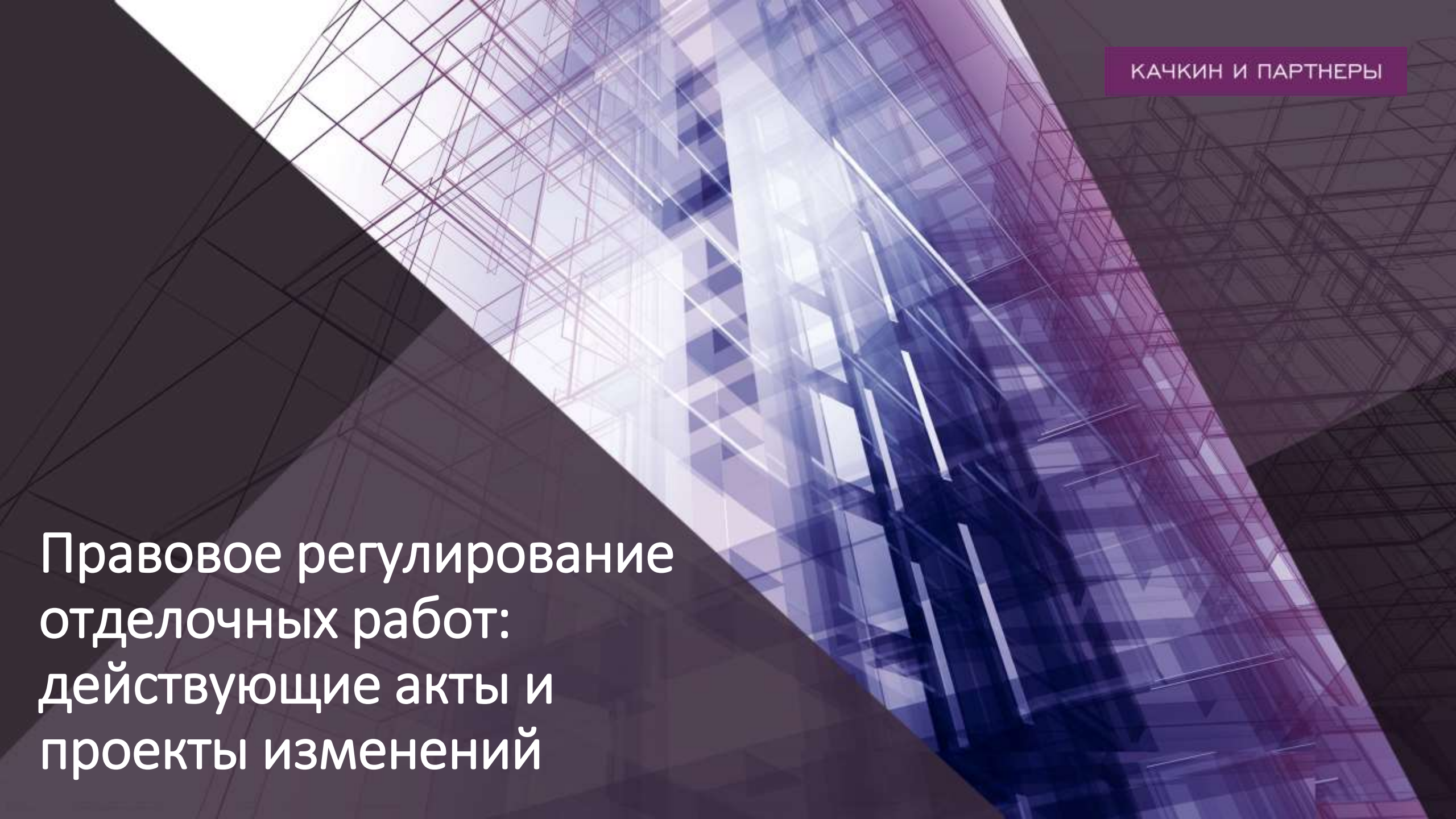


КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ

Правовое регулирование отделочных работ: действующие акты и проекты изменений

Изменение в законодательстве (1)

Федеральный закон от 08.08.2024 № 266-ФЗ «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» (вступил в силу с 01.09.2024)

- Сокращение гарантийного срока с 5 до 3 лет
- Ограничение ответственности: снижение штрафа с 50 % до 5 %

Изменение в законодательстве (2)

Федеральный закон от 26.12.2024 № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

- Убрали отсылку к техническим регламентам
- Сократили гарантийный срок для отделки с 3 лет до 1 года
- Установлен лимит ответственности в 3 % от цены договора
- Появилась возможность использовать «стандарт застройщика». Такой стандарт должен быть зарегистрирован в Федеральном информационном фонде стандартов, а его требования не могут быть ниже минимальных требований, которые утвердил Минстрой России

ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ»

- Вступил в силу с 01.03.2026;
- По умолчанию носит добровольный характер;
- Не распространяется на объекты, строительство которых началось до 01.03.2026;
- Система классов отделки (1-8):
  - Классы 1-6 для жилых помещений, классы 7-8 – для иных помещений (технические, подсобные, гаражи);
  - Чем ниже номер класса, тем выше качество отделки **=>** более четкая градация на элитный (премиум) сегмент, бизнес и комфорт-класс, экономический сегмент.

Законопроекты. Законопроект № 1207386-8

- Увеличение гарантийных сроков:
  - Для объектов долевого строительства с 3 до 20 лет
  - Для технологического и инженерного оборудования с 3 до 10 лет
  - Для отделки и элементов отделки с 1 года до 5 лет
- Законопроект включен в проект примерной программы законопроектной работы ГД в период осенней сессии (сентябрь) 2026 года в части программы законопроектной работы комитета. Срок подготовки законопроекту к рассмотрению в 1 чтении – сентябрь 2026
- Правовое управление ГД: изменения не согласуются с принципом сохранения разумной стабильности правового регулирования и поддержания доверия граждан к закону (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23.12.2013 № 29-П)

Законопроекты. Законопроект ID 168205

- Предлагаемые изменения:
  - Если в ДДУ предусмотрена отделка, то должно быть условие о соответствии отделки либо стандарту застройщика, либо национальным стандартом (ГОСТ)
  - Условия ДДУ по отделке должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию
  - Условия по отделке могут включаться в ДДУ только если в проектной документации содержится информация об отделочных работах
  - Несоблюдение условий = основание для признания ДДУ недействительным по иску дольщика
  - Если застройщик вносит изменения в проектную документацию, которые изменяют проектные решения в части отделки – обязанность уведомить дольщика
  - Если по результатам внесения изменения в проектную документацию были ухудшены проектные решения в части отделки – дольщик вправе предъявить требование о соразмерном уменьшении цены договора

Последствия регулирования

- Удорожание стоимости объекта долевого строительства
- Появление большего числа «серых схем»:
  - ДДУ + соглашение о выполнении работ на объекте (начало выполнения работ с даты передачи объекта долевого строительства дольщику)
  - ДДУ + договор пожертвования

Спасибо за внимание!



Екатерина Дятлова

Адвокат

Юрист практики по недвижимости и инвестициям

ekaterina.dyatlova@kachkin.ru

+7 812 602 0225

www.kachkin.ru

КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ