

Федеральным законом от 04.08.2023 № 421-ФЗ уточнены отдельные положения законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

15 августа текущего года вступили в силу изменения Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», внесенные Федеральным законом от 04.08.2023 № 421-ФЗ, касающиеся установления особого случая законной неустойки при просрочке передачи объекта участнику долевого строительства.

Так, в случае нарушения застройщиком не более чем на 30 месяцев установленного договором срока передачи объекта, входящего в состав многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для отнесения к уникальным объектам, застройщик уплачивает участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, но не более 5% от цены договора.

Указанные выше особенности применения неустойки (пени) применяются к правоотношениям, возникшим из ранее заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Предусматривается, что договор участия в долевом строительстве должен содержать информацию об отнесении МКД или иного объекта недвижимости к уникальным объектам, если в проектной документации предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для их отнесения к уникальным объектам.

Информация о проекте строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости должна содержать в том числе сведения об их отнесении к уникальным объектам.

Напомним, что в соответствии с ч. 2 ст. 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к уникальным объектам относятся объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

- 1) высота более чем 100 метров;
- 2) пролеты более чем 100 метров;
- 3) наличие консоли более чем 20 метров;
- 4) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 15 метров.