**Долевое строительство жилья, на что обратить внимание**

Долевое строительство — это способ строительства многоквартирных домов, при котором застройщик привлекает деньги будущих владельцев квартир (дольщиков) для возведения новостройки.

26.12.2024 года был принят закон № 482-ФЗ, которым внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Так, с 01.01.2025 года сокращен гарантийный срок на отделочные работы. Он устанавливается в договоре долевого участия (ДДУ) и не может быть меньше одного года. Срок исчисляется с момента передачи объекта дольщику. Ранее гарантия на отделку не выделялась из общего гарантийного срока на объект и составляла 3 года.

С 01.03.2025 года действует правило, согласно которому требования к отделке могут устанавливаться стандартами застройщика. Для этого потребуется включить соответствующее условие в ДДУ и приложить к нему стандарт.

Минстроем России уже разработавшему минимальные требования, которые разделены на три крупных блока: стены, пол, потолки.

Орган власти установил максимально возможные отклонения от ровности стен, требования к малярным работам (какие пятна, полосы и подтеки являются допустимыми), к качеству обойных работ, а также к ровности потолочных покрытий.

Ранее частью 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ устанавливалась обязательность соответствия построенного объекта требованиям технических регламентов. Специальных правил по отделке установлено не было. Сегодня из закона данное требование исключено. Застройщик обязан передать дольщику объект, качество которого соответствует условиям ДДУ, требованиям проектной документации, градрегламентов, а также иным обязательным требованиям.

Еще одним важным нововведением закона, которое вступило в силу с 01.01.2025 года, является ограничение размера денежных сумм, которые возможно взыскать с застройщика за некачественную отделку и установку оборудования. Данная сумма ограничена  тремя процентами от договора, если иная сумма не будет прописана в ДДУ. Указанное правило не действует при расчете неустоек по ДДУ и не распространяется на суммы, уплаченные дольщиком в счет цены договора.

Отдел защиты прав потребителей