



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

17 декабря 2024 года

Одобрен Советом Федерации

20 декабря 2024 года

Статья 1

Статью 74 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2002, № 7, ст. 629; 2017, № 31, ст. 4766; 2019, № 31, ст. 4420) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7. Ипотека приватизированного жилого помещения, которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, имевшие в момент приватизации данного жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, а также ипотека жилого помещения, которое



находится в собственности в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива и которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, указанные в момент полной выплаты паевого взноса в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо вселенные до указанного момента в жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда, устанавливается с согласия, оформленного в письменной форме и нотариально удостоверенного, указанных в настоящем пункте членов семьи (бывших членов семьи) собственника жилого помещения.».

Статья 2

Статью 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

(Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15)

изложить в следующей редакции:

«Статья 19

1. Если иное не установлено законом или договором, действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, и на бывших членов семьи собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло на основании документа, подтверждающего полную выплату паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, при условии, что в момент полной выплаты паевого взноса эти лица были указаны в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере, выданном при вселении в жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо до указанного момента были вселены в это жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-

строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членом жилищного или жилищно-строительного кооператива.

2. Сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло в результате приватизации жилого помещения либо в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, которые пользуются указанным жилым помещением и имели в момент приватизации жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, либо которые в момент полной выплаты паевого взноса были указаны в ордере в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо до указанного момента были вселены в это жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членом

жилищного или жилищно-строительного кооператива, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.».

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «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; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2021, № 1, ст. 33; № 18, ст. 3064; 2022, № 1, ст. 45; 2023, № 32, ст. 6153; 2024, № 8, ст. 1044; № 33, ст. 4962) следующие изменения:

1) статью 4 дополнить частью 4⁷ следующего содержания:

«4⁷. Договор может предусматривать условие о соответствии результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки стандарту организации, зарегистрированному в Федеральном информационном фонде стандартов в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации о стандартизации (далее – стандарт застройщика). При этом требования, предъявляемые к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки в стандарте застройщика, не могут быть ниже минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры и градостроительства. В указанном случае стандарт застройщика является неотъемлемой частью договора.»;

2) в статье 7:

а) в части 1 слова «технических регламентов,» исключить;

б) дополнить частью 1² следующего содержания:

«1². Если в отношении объекта долевого строительства заключен договор, включающий условия, предусмотренные частью 4⁷ статьи 4 настоящего Федерального закона, соответствие требованиям к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и

входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки подтверждается стандартом застройщика.»;

в) в части 5 первое предложение после слов «такого объекта долевого строительства» дополнить словами «, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки»;

г) дополнить частью 5² следующего содержания:

«5². Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается договором и не может составлять менее чем один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.»;

3) статью 10 дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. При удовлетворении судом требований участника долевого строительства в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований

о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать три процента от цены договора, если уплата денежных средств в большем размере не предусмотрена договором. Положения настоящей части не применяются при определении размера неустоек (пеней), предусмотренных частями 2 и 2¹ статьи 6 настоящего Федерального закона, а также не распространяются на денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора и подлежащие возврату в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом.».

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2495; № 27, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4796; 2018, № 1, ст. 70; № 32, ст. 5134; 2019, № 25, ст. 3170; № 31, ст. 4445; 2020, № 31, ст. 5028; 2021, № 18, ст. 3064; 2022, № 29, ст. 5233, 5283; № 50, ст. 8801; 2023, № 25, ст. 4437; № 32, ст. 6129; 2024, № 31, ст. 4467) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 9 дополнить пунктами 8⁶ и 8⁷ следующего содержания:

«8⁶) сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим;

8⁷) сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, указанных в момент полной выплаты паевого взноса в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо вселенных до указанного момента в жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда;»;

2) статью 38 дополнить частью 13 следующего содержания:

«13. При представлении собственником жилого помещения, право собственности которого в Едином государственном реестре недвижимости

зарегистрировано на основании договора передачи жилого помещения в собственность (приватизации) или на основании документа, подтверждающего полную выплату паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо его законным представителем и членом семьи (бывшим членом семьи) указанного собственника жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения такие члены семьи (бывшие члены семьи) имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, либо такие члены семьи (бывшие члены семьи) в момент полной выплаты паевого взноса были указаны в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо до указанного момента были вселены в это жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда, заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого

помещения указанные сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления. К указанному в настоящей части заявлению прилагается договор передачи жилого помещения в собственность (приватизации), либо ордер на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо решение общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения, либо решение общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение, либо решение суда, подтверждающие право пользования членом семьи (членами семьи), бывшим членом семьи (бывшими членами семьи) собственника жилого помещения таким жилым помещением. В случае, если жилое помещение находится в общей долевой собственности, с указанным в настоящей части заявлением обращаются все лица, в собственности которых находится такое помещение. Указанные в настоящей части сведения могут вноситься в Единый государственный реестр недвижимости на основании решения суда. Указанные сведения исключаются из Единого государственного реестра недвижимости на основании заявлений собственника (собственников) жилого помещения и лица, в отношении которого такие сведения внесены в Единый

государственный реестр недвижимости, или на основании решения суда в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления или решения суда.»;

3) в статье 39:

а) в части 1 слова «частях 1 - 3 статьи 38» заменить словами «частях 1 - 3, 6, 10, 11, 13 статьи 38», слова «, пунктом 1 части 12» исключить;

б) в части 2 слова «частях 1 - 3 статьи 38» заменить словами «частях 1 - 3, 6, 10, 11, 13 статьи 38»;

в) в абзаце первом части 4 слова «частях 1 - 3 статьи 38» заменить словами «частях 1 - 3, 6, 10, 11, 13 статьи 38».

Статья 5

Пункт 8 статьи 1 Федерального закона от 22 июля 2024 года № 207-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2024, № 31, ст. 4467) исключить.

Статья 6

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2025 года, за исключением статьи 3 настоящего Федерального закона.

2. Подпункты «а», «в» и «г» пункта 2 и пункт 3 статьи 3 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2025 года.

3. Пункт 1 и подпункт «б» пункта 2 статьи 3 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 марта 2025 года.

4. К нормативному правовому акту Российской Федерации, устанавливающему обязательные требования и предусмотренному частью 4⁷ статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не применяются положения части 1 статьи 3 и статьи 11 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации».

5. Положения части 4 статьи 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» применяются к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего

Федерального закона, и применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после 1 января 2025 года.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
26 декабря 2024 года
№ 482-ФЗ