



**ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311
Тел.: (812) 710-32-62, факс: (812) 271-56-27

20.04.18 № 8-1228/2018

На № _____ от _____



Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М.Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области и статьей 70-1 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области, утвержденного постановлением Законодательного собрания Ленинградской области от 23 апреля 2002 года № 186, направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект федерального закона "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".

Приложения:

1. Проект федерального закона "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" на 3 л.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 4 л.
3. Перечень законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
4. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.

Губернатор области

  А. Дрозденко

Горбунов Д.А.
611 45 75

2057

Российская Федерация
Федеральный закон

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"

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 30.12.2004 N 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, N 1, ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287; N 43, ст. 4412; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 29, ст. 3584; 2010, N 25, ст. 3070; 2011, N 49, ст. 7015, 7040; 2012, N 29, ст. 3998; N 53, ст. 7619, 7643; 2013, N 30, ст. 4074; N 52, ст. 6979; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4225; 2015, N 29, ст. 4362; 2016, N 18, ст. 2515; N 27, ст. 4237, 4294; 2017, N 27, ст. 3938; N 31, ст. 4767, 4816) следующие изменения:

1) статью 6 дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

«4. В случае нарушения первоначально предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на один год, застройщик обязан:

1) направить участникам долевого строительства предложение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива и передаче такому кооперативу прав на земельный участок и объект незавершенного строительства не позднее одного года и десяти календарных дней, следующих за указанным в договоре днем передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства;

2) уведомить уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и указанную в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона некоммерческую организацию о направлении обращения участникам долевого строительства такого предложения не позднее одного года и двадцати календарных дней, следующих за указанным в договоре днем передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

5. В случае невыполнения установленной частью 4 настоящей статьи обязанности застройщик подлежит ликвидации в судебном порядке по заявлению

уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона.»;

2) дополнить статьей 6.1 следующего содержания:

«Статья 6.1. Порядок передачи объекта капитального строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу

1. В случае нарушения первоначально предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на один год, не позднее чем через шесть месяцев с даты наступления срока, предусмотренного пунктом 1 части 4 статьи 6 настоящего Федерального закона, застройщик обязан обеспечить проведение общего собрания участников строительства и вынести на рассмотрение указанного собрания вопрос о передаче прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - собрание, передача объекта незавершенного строительства, кооператив).

2. В течение двух месяцев с даты проведения собрания, на котором участники строительства простым большинством от общего числа участников строительства, решили передать права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок кооперативу, участниками строительства создается кооператив.

3. На основании решения собрания участников строительства о передаче объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика застройщик заключает с созданным участниками строительства кооперативом договор (договоры) передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону не позднее трех месяцев с даты проведения собрания участников строительства о передаче объекта незавершенного строительства.

4. Перемена лиц в обязательствах, которые вытекают из заключенных застройщиком с участниками строительства договоров, влечет за собой перевод на кооператив обязательств застройщика по передаче жилых помещений со дня передачи кооперативу объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика по передаточному акту.

5. Договор передачи кооперативу объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика кооперативу осуществляется по передаточному акту.

6. Договор передачи кооперативу объекта незавершенного строительства включает обязательства застройщика по передаче разрешения на строительство передаваемого объекта, проектной документации, прав на ее использование, а также всех денежных средств со счета застройщика, открытого в уполномоченном банке в соответствии с частью 2.3 статьи 3 настоящего Федерального закона, кооперативу.

7. Государственная регистрация перехода прав на объект незавершенного строительства и земельный участок осуществляется на основании договора

(договоров) о передаче кооперативу объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.»

3) в статье 18.2:

а) часть 2 после слов «настоящего Федерального закона» дополнить словами «, а также достоверность предоставленных сведений»;

б) дополнить частью 2.1 следующего содержания:

«2.1. Контроль достоверности предоставленных застройщиком сведений о произведенных затратах на строительство, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, осуществляется уполномоченным банком путем получения отчета об оценке стоимости выполненных работ (результатов работ), выполненного оценщиком в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.»;

в) в части 3 слова «в распоряжении информации» заменить словами «в распоряжении недостоверной информации, либо информации»;

г) дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. В случае невыполнения требований, указанных в частях 2.1, 3 настоящей статьи, уполномоченный банк несет солидарную с застройщиком ответственность по обязательствам застройщика перед участниками строительства в размере платежа, указанного в распоряжении.»;

4) в части 16 статьи 23 слова «а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях» заменить словами «а также в случае нарушения застройщиком требования, предусмотренного частью 4 статьи 6 настоящего Федерального закона, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В. Путин

Пояснительная записка
к проекту Федерального закона
«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»

В настоящее время проблема неисполнения застройщиками своих договорных обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства по передаче им жилых помещений в строящихся многоквартирных домах является актуальной для абсолютного большинства субъектов Российской Федерации.

В Федеральном законе 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», исходя из общегражданского принципа имущественной ответственности участников гражданского оборота и основанного на нем института гражданско-правовой ответственности, в частности ответственности за нарушение обязательств, предусмотрены положения об ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по договору участия в долевом строительстве, а именно:

взыскание участником долевого строительства с застройщика денежных средств, уплаченных по договору участия в долевом строительстве, и процентов за пользование чужими денежными средствами в случае расторжения договора участия в долевом строительстве;

уплата застройщиком участнику долевого строительства предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором участия в долевом строительстве неустойки (штрафов, пени) и возмещение в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (квартиры).

Применение норм Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ не всегда позволяет найти правильные подходы в правовом регулировании правоотношений, возникающих между застройщиками и участниками долевого строительства при привлечении денежных средств последних для строительства многоквартирных домов. Такая ситуация обусловлена тем, что нормы права как установленные и санкционированные государством модели поведения хозяйствующих субъектов в ряде случаев не соответствуют тем экономическим отношениям, которые нуждаются в регулировании.

На практике часто возникают ситуации, когда застройщик, начав строительство многоквартирного дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства, оказывается не в состоянии его завершить. Причины здесь могут быть разные (нецелевое расходование средств застройщиком, отсутствие у застройщика собственных средств, достаточных для финансирования строительства, неисполнение подрядными организациями, привлеченными застройщиком, своих обязательств и т.д.).

При этом невозможность продолжения строительства многоквартирных домов практически всегда обусловлена отсутствием у застройщика финансовых средств.

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ закрепил важные гарантии прав участников долевого строительства, вместе с этим данный закон содержит много правовых коллизий, не позволяющих практически реализовать его нормы, и требует внесения комплекса поправок.

В отсутствие финансирования завершить строительство многоквартирных домов, строящихся со значительным нарушением срока ввода их в эксплуатацию, возможно силами иного юридического лица в случае добровольной передачи застройщиком прав на земельный участок и объект незавершенного строительства.

В большинстве случаев, желание добровольно передать права на земельный участок и объект незавершенного строительства иному юридическому лицу у застройщиков отсутствует.

При этом органы государственной власти не обладают полномочиями по принуждению застройщика к завершению строительства, изъятию принадлежащих ему на праве собственности земельных участков и расположенных на них объектов незавершенного строительства или понуждению к передаче иным путем прав застройщика другому юридическому лицу.

С учетом сложившейся ситуации в сфере долевого строительства, а также социальной напряженности в обществе органами государственной власти Ленинградской области разработан ряд законодательных инициатив, направленных на обеспечение защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, перед которыми недобросовестные застройщики не исполнили обязательства по передаче жилых помещений в срок, предусмотренный договором участия в долевом строительстве.

В целях установления механизма добровольной, а при отсутствии у застройщика желания и (или) возможности, то принудительной передачи прав на земельный участок и объект незавершенного строительства предлагается внести дополнения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предусматривающие обязанность застройщика в случае нарушения первоначально предусмотренного

договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на 1 (один) год:

обратиться к участникам долевого строительства с предложением о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива и передаче такому кооперативу прав на земельный участок и объект незавершенного строительства,

уведомить уполномоченный на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

При этом предлагается предусмотреть, что в случае невыполнения указанного требования застройщик подлежит принудительной ликвидации по заявлению уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В целях усиления контроля за расходованием денежных средств участников долевого строительства предлагается также внести изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предусматривающие дополнительные полномочия банка, уполномоченного на ведение расчетного банковского счета застройщика и совершение операций по списанию средств с данного счета, в части осуществления контроля за достоверностью представляемых застройщиком документов или копий документов, подтверждающих исполнение получателем средств своих обязательств по договору на выполнение соответствующих работ и (или) услуг, и являющихся основанием для составления уполномоченным банком распоряжения о списании средств со счета застройщика.

Предлагается дополнить Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ положениями, предусматривающими, что контроль достоверности предоставленных застройщиком сведений о произведенных затратах на строительство, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18 указанного Федерального закона, осуществляется уполномоченным банком путем получения отчета об оценке стоимости выполненных работ (результатов работ), выполненного оценщиком в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности. При этом предусматривается, что в случае невыполнения указанных требований банк несет солидарную с застройщиком ответственность по обязательствам застройщика перед участниками строительства в размере платежа, указанного в распоряжении.

Поправки в вышеуказанные законодательные акты Российской Федерации позволят не только установить эффективный механизм защиты прав граждан – участников долевого строительства, но и повысить гарантии такой защиты.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин

Перечень

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «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»

Принятие Федерального закона «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» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ПРОЕКТА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «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»**

Принятие федерального закона «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» не потребует дополнительного расходования средств из федерального бюджета.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин