



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ**  
**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

Юридический (почтовый) адрес:  
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:  
пл. Растрелли, д. 2, лит. А, Санкт-Петербург, 191124

14.05.18 № 2169-1/18-0601

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю  
постоянной комиссии по  
строительству, транспорту, связи и  
дорожному хозяйству

А.Я. Лебедеву

**Заключение**

на 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»

Вносит Губернатор Ленинградской области А.Ю. Дрозденко

Рассмотрев 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» (далее – законопроект), правовое управление отмечает, что он внесен с соблюдением требований статей 40 и 70<sup>1</sup> Регламента Законодательного собрания Ленинградской области и статьи 105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Регламент Государственной Думы).

Законопроектом предлагается установить механизм принудительной передачи застройщиком прав на объект незавершенного строительства и земельный участок жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее – кооператив) и одновременно передачи такому кооперативу обязательств по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства более чем на один год, а также установить обязательность осуществления контроля достоверности предоставленных застройщиком сведений о произведенных затратах на строительство объекта долевого строительства.

Обращаем внимание на то, что концептуально текст рассматриваемого законопроекта направлен на урегулирование вопросов, затрагиваемых, в том числе, в проекте федерального закона № 322981-7 «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» (далее – проект федерального закона № 322981-7), принятом Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Государственная Дума) в I чтении 24 января 2018 года.

При этом рассматриваемый законопроект частично вступает в противоречие с положениями указанного проекта федерального закона, принятого в первом чтении, поскольку:

1) в абзаце девятом пункта 2 статьи 1 законопроекта предусмотрено осуществление государственной регистрации перехода прав собственности на объект незавершенного строительства и земельный участок от застройщика к кооперативу в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства более чем на один год,

а в пункте 1 статьи 2 проекта федерального закона № 322981-7 установлено, что неисполнение застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в течение трех месяцев со дня наступления такой обязанности является основанием для приостановления государственной регистрации прав, после которой действия по регистрации перехода права собственности, предлагаемые в законопроекте, будут невозможны;

2) в пункте 8 статьи 1 проекта федерального закона № 322981-7 предлагается новая редакция части 3 статьи 18<sup>2</sup> 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), предусматривающая основания и порядок осуществления отказа уполномоченным банком в совершении операций застройщику по его расчетному счету, что не учтено в подпункте «в» пункта 3 статьи 1 законопроекта.

В этой связи с учетом положения части второй статьи 110 Регламента Государственной Думы, рассматриваемый законопроект, скорей всего, в качестве альтернативного законопроекта будет возвращен в Законодательное собрание Ленинградской области.

Также при рассмотрении законопроекта предлагаем дополнительно обсудить концепцию законопроекта с учетом следующего:

возможности возникновения случаев, при которых застройщику будет выгодна его ликвидация, что приведет к невозможности реализации предлагаемого в законопроекте механизма;

отсутствия конкурентных вариантов для достройки объекта долевого строительства (кроме создания кооператива), учитывая, что в настоящее время также возможно привлечение нового инвестора.

Кроме того, к тексту законопроекта имеются существенные замечания правового и юридико-технического характера.

1. В абзаце первом пункта 1 статьи 1 законопроекта предусмотрено, что застройщик обязан направить предложение участникам долевого строительства о создании кооператива в случае нарушения первоначально предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на один год и уведомить о направлении такого предложения контролирующий орган (в Ленинградской области – комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области) и публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства».

В свою очередь, в Федеральном законе № 214-ФЗ (часть 3 статьи 6) предусмотрена возможность изменения предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Соответственно, согласно законопроекту, даже в случае изменения такого срока в установленном порядке более чем на один год, застройщик обязан будет принудительно передавать свои права на объект незавершенного строительства и земельный участок кооперативу, что не соотносится с положением действующей части 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ и требует уточнения.

Кроме того, абзац пятый пункта 1 статьи 1 законопроекта содержит правило об **обязательной** ликвидации застройщика в судебном порядке по заявлению контролирующего органа в случае невыполнения застройщиком вышеуказанной обязанности по направлению предложения и уведомления о нем.

Одновременно аналогичная норма закреплена в пункте 4 статьи 1 законопроекта, согласно которому контролирующий орган **вправе** обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, то есть застройщика.

Учитывая изложенное, в абзаце пятом пункта 1 и пункте 4 статьи 1 законопроекта содержится внутреннее противоречие в вопросе о ликвидации застройщика, которое требует устранения.

Также отмечаем громоздкость положений об определении сроков направления предложения кооперативу и уведомления о нем, употребляемых в абзацах третьем и четвертом пункта 1 статьи 1 законопроекта, которые с учетом абзаца второго указанного пункта (в нем уже упоминается о предусмотренном договором участия в долевом строительстве сроке передачи объекта долевого строительства) могут быть сокращены (например, в срок не позднее десяти (двадцати) календарных дней со дня истечения такого года).

В целях устранения вышеизложенных несоответствия Федеральному закону № 214-ФЗ и внутренних противоречий предлагаем доработать статью 1 законопроекта.

2. В пункте 2 статьи 1 законопроекта предлагается установить порядок передачи застройщиком объекта незавершенного строительства и земельного участка, а также обязательств застройщика кооперативу.

Прежде всего, обращаем внимание на употребление в указанном пункте различной терминологии, что может привести к внутренним противоречиям и вызывать неоднозначное понимание таких терминов.

Так, в наименовании статьи 6<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, предлагаемой к введению в абзаце втором пункта 2 статьи 1 законопроекта, в качестве объекта, передаваемого от застройщика к кооперативу, используется понятие «объект капитального строительства», а в части 1 указанной статьи (абзац третий пункта 2 статьи 1 законопроекта) – объект незавершенного строительства и земельный участок, в части 3 вышеназванной статьи (абзац пятый пункта 2 статьи 1 законопроекта) – объект незавершенного строительства и обязательства.

Кроме того, в некоторых случаях в пункте 2 статьи законопроекта предусмотрена передача прав застройщика на соответствующие объекты (абзацы третий и четвертый), в других случаях – передача самих объектов (абзац второй, пятый, седьмой).

Также в законопроекте упоминаются различные наименования договора передачи кооперативу соответствующих объектов, включающие разный состав таких объектов:

договор передачи кооперативу объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика (абзацы пятый и седьмой пункта 2 статьи 1 законопроекта);

договор передачи кооперативу объекта незавершенного строительства (абзац восьмой пункта 2 статьи 1 законопроекта);

договор о передаче кооперативу объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика (абзац девятый пункта 2 статьи 1 законопроекта).

В дополнение отмечаем, что в законопроекте термин «договор» используется одновременно и в единственном, и во множественном числе, что также вызывает неоднозначность в вопросе о возможности заключения одного или нескольких договоров передачи с учетом употребления в законопроекте передаточного акта в единственном числе (абзацы шестой и седьмой пункта 2 статьи 1 законопроекта).

Учитывая изложенное, в целях единообразия считаем необходимым доработать в законопроекте вышеприведенную терминологию.

3. В абзаце девятом пункта 2 статьи 1 законопроекта предусмотрена государственная регистрация перехода прав на объект незавершенного строительства и земельный участок, с учетом которой согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на такие объекты, подлежащее государственной регистрации, возникнет с момента такой регистрации. В свою очередь, обязательства застройщика по передаче объекта долевого строительства государственной регистрации не подлежат.



При этом в абзаце шестом пункта 2 статьи 1 законопроекта указано о появлении у кооператива обязательства застройщика по передаче жилых помещений со дня передачи кооперативу объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика по передаточному акту.

Однако момент подписания такого акта в законопроекте не обозначен (до государственной регистрации перехода прав или после нее), что будет вызывать на практике у правоприменителей сложности по урегулированию данного вопроса, особенно в случае подписания отдельных договоров (на объект незавершенного строительства, земельный участок и обязательства) в связи с различиями по вопросу о государственной регистрации.

Учитывая изложенное, предлагаем уточнить в законопроекте положения о дате, с которой планируется перевод на кооператив обязательств застройщика, в частности, о дате подписания передаточного акта.

При этом в части требований о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка кооперативу отмечаем, что исходя из положений законопроекта (в частности абзацы седьмой и девятый пункта 2 статьи 1) следует, что дата подписания передаточного акта в отношении таких объектов не взаимосвязана с датой государственной регистрации перехода прав на них, что также может привести к трудностям при их правоприменении.

Кроме того, в абзаце шестом пункта 2 статьи 1 законопроекта требует уточнения объект передачи с учетом части 1 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которой застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, под которым понимается жилое или нежилое помещение и машино-место (пункт 2 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ). В свою очередь, в законопроекте указано только жилое помещение.

Также обращаем внимание на то, что в случае, если государственная регистрация каких-либо прав требует установления особенностей, Глава 6 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дополняется новыми положениями. В этой связи предлагаем дополнительно обсудить вопрос о необходимости дополнения статьи 57 указанного Федерального закона новой частью 4, устанавливающей такие особенности, в том числе в части возникновения оснований для государственной регистрации (например, договор и передаточный акт).

3. В подпункте «б» пункта 3 статьи 1 законопроекта предусмотрены положения о контроле достоверности представленных застройщиком сведений о произведенных затратах на строительство, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, путем получения отчета об оценке стоимости выполненных работ (результатов работ).

При этом в законопроекте и (или) пояснительной записке к законопроекту не обозначен субъект (уполномоченный банк, застройщик), на которого

предлагается возложить обязанности по финансированию таких работ по оценке, что, представляется, важным для правоприменения.

Также в пункте 3 статьи 1 законопроекта употребляется различная терминология в отношении предмета, достоверность определения которого предлагается отнести к предмету контроля уполномоченного банка («предоставленные сведения», «информация»), что требует соответствующей доработки. Дополнительно отмечаем, что не представляется возможным определить, о каких конкретно сведениях идет речь в абзаце втором подпункта «б» пункта 3 статьи 1 законопроекта, предусматривающем ссылку на пункт 1 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, так как в указанной федеральной норме понятие «сведения» отсутствует.

Кроме того, обращаем внимание на то, что перечень источников официального опубликования изменений, внесенных в Федеральный закон № 214-ФЗ (абзац первый статьи 1 законопроекта), требует доработки в части дополнения недостающих источников опубликования.

В частности, необходимо дополнительно указать «Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 30, ст. 4082; 2018, № 1, ст. 90» в связи с принятием Федерального закона от 23 июля 2013 года № 249-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О товарных биржах и биржевой торговле» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (пункт 1 статьи 4) и Федерального закона от 31 декабря 2017 года № 506-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 9).

В дополнение отмечаем о несоответствии пояснительной записки (абзац пятнадцатый) по отношению к тексту законопроекта (абзац четвертый пункта 1 статьи 1 законопроекта) в части отсутствия в пояснительной записке информации о том, что застройщик обязан уведомить публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства» наравне с контролирующим органом о направлении предложения участникам долевого строительства о создании кооператива в случае нарушения первоначально предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на один год.

Первый заместитель  
руководителя аппарата  
Законодательного собрания -  
начальник правового  
управления



Д.В. Малкин