

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2019 года №

**О законодательной инициативе Законодательного собрания
Ленинградской области по внесению в Государственную Думу
Федерального Собрания Российской Федерации 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»**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации
Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке 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».

2. Уполномочить Заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвина представлять 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» при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

3. Обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ленинградской области с просьбой поддержать указанный проект федерального закона при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

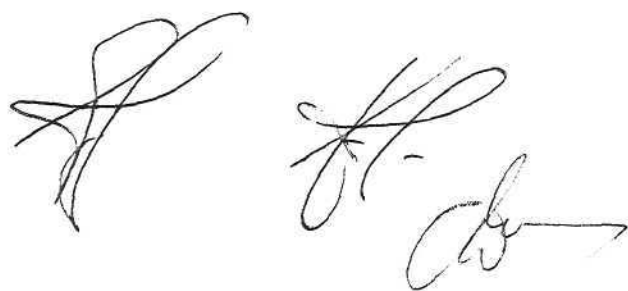
4. Направить настоящее постановление в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать указанную законодательную инициативу.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Законодательного собрания Ленинградской области Н.И. Пустотина.

6. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания

С. Бебенин



**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 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; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 30, ст. 4074, 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4816, 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 31, ст. 4861; № 53, ст. 8404) следующие изменения:

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

«4. В случае нарушения 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 земельного участка либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями, включая объекты незавершенного строительства (прав на земельные участки), и обязательств застройщика (далее – имущество и обязательства застройщика) в срок не позднее десяти календарных дней со дня истечения срока, указанного в абзаце первом настоящей части;

2) уведомить уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и указанную в части 1 статьи 23² настоящего

Федерального закона некоммерческую организацию о направлении обращения участникам долевого строительства такого предложения в срок не позднее двадцати календарных дней со дня истечения срока, указанного в абзаце первом настоящей части.

5. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика в случае невыполнения обязанности, установленной частью 4 настоящей статьи.»;

2) дополнить статьей 6¹ следующего содержания:

«Статья 6¹. Порядок передачи имущества и обязательств застройщика жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу

1. В случае нарушения 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 собрания участников строительства и вынести на рассмотрение указанного собрания вопрос о передаче имущества и обязательств застройщика созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - собрание, кооператив).

Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (прав на земельный участок) и обязательств застройщика допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или ином имущественном праве.

2. В течение двух месяцев с даты проведения собрания, на котором участники строительства простым большинством от общего числа участников строительства приняли решение о передаче имущества и обязательств застройщика кооперативу, участниками строительства создается кооператив.

3. На основании решения, указанного в части 2 настоящей статьи, в течение трех месяцев с даты проведения собрания участников строительства застройщик заключает с созданным участниками строительства кооперативом договор передачи кооперативу имущества и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

4. Перемена лиц в обязательствах, которые возникают из заключенных застройщиком с участниками строительства договоров, влечет за собой перевод на кооператив обязательств застройщика по передаче жилых помещений, нежилых помещений и машино-мест со дня передачи кооперативу имущества и обязательств застройщика.

5. Договор передачи кооперативу имущества и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача кооперативу имущества и обязательств застройщика осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче до даты государственной регистрации перехода прав застройщика на такое имущество.

6. Договор передачи кооперативу имущества и обязательств застройщика включает обязательства застройщика по передаче кооперативу 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 2³ статьи 3 настоящего Федерального закона.

7. Государственная регистрация перехода прав на объект незавершенного строительства и земельный участок осуществляется на основании договора передачи кооперативу имущества и обязательств застройщика, а также передаточного акта или иного документа о передаче, указанных в части 5 настоящей статьи, в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.»;

3) в части 16 статьи 23 после слов «а также» дополнить словами «в случае нарушения застройщиком требования, предусмотренного частью 4 статьи 6 настоящего Федерального закона, и».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со 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 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 от 30.12.2004 № 214-ФЗ), 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 правовые коллизии, не позволяющие практически реализовать его нормы, и требует внесения соответствующих 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 земельного участка (права за земельный участок) и находящихся на нем неотделимых улучшений, включая объект незавершенного строительства.

В большинстве случаев, желание добровольно передать имущество 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 разработан настоящий законопроект, направленный 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 - принудительной передачи земельного участка либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями, включая объекты незавершенного строительства (прав на земельные участки), и обязательств застройщика.

Для этого предлагается внести изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предусматривающие обязанность застройщика в случае нарушения 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 имущества и обязательства,

уведомить уполномоченный на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации и публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

При этом предлагается предусмотреть, что в случае невыполнения указанного требования уполномоченный на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика.

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

Приложение
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»

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. Бебенин

Приложение
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»

**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. Бебенин



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА**

**ПОСТОЯННАЯ КОМИССИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, ТРАНСПОРТУ,
СВЯЗИ И ДОРОЖНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

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

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

ВЫПИСКА

**из протокола заседания постоянной комиссии по строительству,
транспорту, связи и дорожному хозяйству**

14 февраля 2019 года

СЛУШАЛИ:

О проекте 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 редакции временной рабочей группы по подготовке предложений, направленных на совершенствование законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства*).

№ 2169-1/18-06-0

Вносит Губернатор Ленинградской области А.Ю.Дрозденко.

РЕШИЛИ:

Рекомендовать Законодательному собранию Ленинградской области внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке 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», доработанный временной рабочей группой по подготовке предложений, направленных на совершенствование законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, образованной постановлением Законодательного собрания Ленинградской области от 25 октября 2017 года № 1112.

Председатель
постоянной комиссии

А.Я.Лебедев

ВЫПИСКА

из протокола №4 заседания временной рабочей группы по подготовке предложений, направленных на совершенствование законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства

7 февраля 2019 года

СЛУШАЛИ:

1. О проекте 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".

№ 2169-1/18-06-0

Вносит Губернатор Ленинградской области А.Ю.Дрозденко.

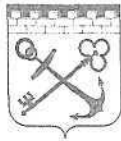
РЕШИЛИ:

Направить доработанный временной рабочей группой 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» в постоянную комиссию по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству для включения его в проект повестки дня очередного заседания Законодательного собрания Ленинградской области согласно постановлению Законодательного собрания Ленинградской области от 30 мая 2018 года № 201.

Председательствующий
на заседании рабочей группы



А.Я. Лебедев



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ПОСТОЯННАЯ КОМИССИЯ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, ТРАНСПОРТУ,
СВЯЗИ И ДОРОЖНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

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

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, лит. А, Санкт-Петербург
Тел. (812) 611-55-85

22.02.19 № 947-1/19-230
На № _____ от _____

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

Направляем Вам материалы для включения в повестку дня очередного заседания Законодательного собрания Ленинградской области по вопросу, рассмотренному на заседании постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству Законодательного собрания Ленинградской области 14 февраля 2019 года:

о проекте 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 редакции временной рабочей группы по подготовке предложений, направленных на совершенствование законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства).

Приложение:

1. Проект постановления Законодательного собрания Ленинградской области на 10 л. в 1 экз.;
2. Выписка из протокола заседания постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству на 1 л. в 1 экз.

Председатель
постоянной комиссии

А.Я.Лебедев