



**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

Тел. (812) 630-21-85
E-mail: mail@lenoblzaks.ru

26.12.2019 № 7015-1/19-06-0-2

На № _____ от _____

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

А.Я. Лебедеву

Заключение

на проект областного закона «О признании утратившей силу статьи 6 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»

Вносит Губернатор Ленинградской области А.Ю. Дрозденко
(первое чтение)

Рассмотрев проект областного закона «О признании утратившей силу статьи 6 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – законопроект), правовое управление отмечает, что он внесен с соблюдением требований статьи 42 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области и не противоречит нормам федерального законодательства.

Законопроектом предусмотрено исключение из областного закона от 27 декабря 2013 года № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – областной закон № 107-оз) положений о ведении органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, реестра многоквартирных домов, строящихся на территории Ленинградской области (далее – Реестр) в порядке, установленном Правительством Ленинградской области.

К тексту законопроекта имеется ряд замечаний правового и юридико-технического характера.

1. Прежде всего, отмечаем, что ведение реестра многоквартирных домов, строящихся на территории субъекта Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации федеральным законодательством не предусмотрено.

Установление такого полномочия в статье 6 областного закона № 107-оз осуществлено региональным законодателем по собственной инициативе в рамках опережающего нормотворчества.

Как следует из обоснования необходимости принятия законопроекта, в Реестре размещается информация, аналогичная информации, которая располагается в единой информационной системе жилищного строительства (далее – система).

Вместе с тем сравнительный анализ содержания информации, включаемой в Реестр в соответствии с областным законом № 107-оз, и информации, представленной в системе, показывает, что на дату подготовки настоящего заключения в разделах системы отсутствует частично информация, имеющаяся в Реестре (подпункты «е», «ж» и «з» пункта 7 Порядка ведения реестра многоквартирных домов, строящихся на территории Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 ноября 2014 года № 537).

В частности, к отсутствующей в системе информации относятся:

дата поступления в комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – Комитет) проектной декларации;

дата государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства;

информация о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии вступившего в силу решения арбитражного суда в случаях, предусмотренных частью 15 статьи 23 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), или иного судебного акта, временно запрещающего застройщику привлекать денежные средства участников долевого строительства (наименование суда, принявшего решение, дата вступления в силу судебного акта, срок, на который приостановлена деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства).

По сведениям, дополнительно полученным от Комитета, размещение информации о дате поступления в Комитет проектной декларации в системе не предусмотрено, однако факт направления застройщиком проектной декларации в Комитет, по его мнению, не имеет существенного значения, поскольку не устанавливает для застройщика право на привлечение денежных средств участников долевого строительства.

Информация о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников

долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии соответствующего судебного акта, исходя из положений Федерального закона № 214-ФЗ, не подлежит размещению в системе. Вместе с тем отмечаем, что данная информация также размещается в Реестре недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, ведение которого осуществляется Комитетом в соответствии с частью 2 статьи 5 областного закона №107-оз.

В соответствии с пунктом 5 части 6 статьи 23³ Федерального закона 214-ФЗ и подпунктом «в» пункта 12 Правил размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319, органом регистрации прав в системе должна размещаться, в том числе информация, включающая реквизиты каждого договора участия в долевом строительстве (дата заключения, номер договора) и сведения, в том числе уведомления, о дате государственной регистрации и номере государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве.

Кроме того, застройщик в рамках направляемой через систему в Комитет отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, должен указывать дату заключения первого договора участия в долевом строительстве (пункт 12.1 формы указанной отчетности, утвержденной приказом Минстроя России от 12 октября 2018 года № 656/пр).

Таким образом, федеральным законодательством предусмотрено размещение в системе, в том числе информации о дате государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства. Однако в настоящее время орган регистрации прав не размещает вышеуказанную информацию в системе и в ней также не отображается в общем доступе вышеназванная отчетность, направляемая застройщиками в Комитет.

Учитывая, что имеющаяся в Реестре и одновременно отсутствующая в системе на дату подготовки настоящего заключения информация о дате государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства имеет практическую направленность для граждан, планирующих приобретение жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, строящихся на территории Ленинградской области, предлагаем дополнительно обсудить вопрос об отлагательном сроке вступления в силу областного закона.

Также отмечаем, что поскольку ведение Реестра направлено, в том числе на защиту прав граждан, то при установлении указанного срока

следует учесть положения части 5 статьи 33 Устава Ленинградской области, согласно которой областные законы по вопросам защиты прав и свобод человека и гражданина вступают в силу не ранее чем через 10 дней после их официального опубликования.

2. Кроме того, по результатам анализа областного закона № 107-оз с учетом изменений, внесенных в указанный областной закон, выявлена необходимость дополнения статьи 1 законопроекта новым пунктом 2 о признании утратившим силу пункта 3 статьи 1 областного закона от 21 декабря 2015 года № 130-оз «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» и, соответственно, в связи с этим – уточнения наименования законопроекта.

Согласно подпункту 2 пункта 56 Методических рекомендаций по юридико-техническому оформлению законопроектов, являющихся приложением 7 к Регламенту Законодательного собрания Ленинградской области, в случае, если областные законы подлежат признанию утратившими силу частично, т.е. если утрачивает силу не весь областной закон, а только его отдельные структурные единицы, отдельными позициями указывается как сама структурная единица областного закона, так и все областные законы, которыми в текст данной структурной единицы ранее вносились изменения.

В связи с тем, что законопроектом предусмотрено признание утратившей силу статьи 6 областного закона № 107-оз, а в нее в 2015 году внесено изменение, в законопроекте необходимо отдельной позицией указать как структурную единицу областного закона № 107-оз (в данном случае статью 6), так и областной закон, которым в текст данной структурной единицы ранее внесено изменение (пункт 3 статьи 1 областного закона от 21 декабря 2015 года № 130-оз «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»).

Законопроект может быть рассмотрен в первом чтении.

В рамках исследования законопроекта проводилась антикоррупционная экспертиза, в результате которой коррупциогенных факторов выявлено не было.

Первый заместитель
руководителя аппарата
Законодательного собрания -
начальник правового
управления



Д.В. Малкин