



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург
Тел. (812) 630-21-58

08.06.2023 № 3207-1/23-06-0-1

На № _____ от _____

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

А.Я. Лебедеву

Заключение

на проект федерального закона

«О внесении изменений в статью 23.1 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»

Внесен Губернатором Ленинградской области

Рассмотрев проект федерального закона «О внесении изменений в статью 23.1 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 – законопроект), правовое управление отмечает, что он внесен с соблюдением требований Регламента Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации и Регламента Законодательного собрания Ленинградской области.

Законопроектом предлагается внести изменения в статью 23¹ 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), дополнив перечень оснований исключения проблемных объектов долевого строительства из единого реестра проблемных объектов.

Законопроектом предлагается установить, что объект долевого строительства исключается из реестра проблемных объектов в случае заключения высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соглашения, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по завершению

строительства проблемных объектов, в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта.

Согласно пояснительной записке к законопроекту подобный механизм существует в Ленинградской области, когда физические и юридические лица (инвесторы), заключившие соглашение с Правительством Ленинградской области, принимают на себя обязательства по финансированию завершения строительства проблемных объектов в соответствии с договорами целевого финансирования, заключенными с Автономной некоммерческой организацией «Дирекция комплексного развития территории Ленинградской области». Данная организация выполняет функции технического заказчика при выполнении работ по завершению строительства проблемных объектов по договорам, заключенным с застройщиками проблемных объектов, от имени которых выступают конкурсные управляющие.

Предложенное правовое регулирование не противоречит федеральному законодательству.

Еще одним основанием исключения проблемных объектов долевого строительства из единого реестра проблемных объектов предлагается установить вступившее в законную силу определение арбитражного суда о передаче **приобретателю** прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с **частью 20** статьи **201.15-2** Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Вместе с тем заявленная формулировка не соответствует нормам Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон «О банкротстве»).

Проектируемая норма содержит ссылку на **часть 20** статьи **201.15-2** Федерального закона «О банкротстве» в части указания на определение арбитражного суда о передаче **приобретателю** прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями. Вместе с тем в статье **201.15-2** **часть 20** отсутствует.

Возможно, инициатором предполагалась часть 20 статьи **201.15-2-2**. Однако, в указанной норме говорится об определении арбитражного суда о передаче прав застройщика на земельный участок **исключительно** публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

В таком случае, это не соответствует содержанию пояснительной записки, в которой приводится указание на механизм передачи имущества и обязательств застройщика **иному застройщику (приобретателю)** и присутствует указание на статью **201.15-2**. Отмечаем, что данный механизм установлен в совокупности статьями 201.15-1, 201.15-2. При этом, публично-

правовая компания **«Фонд развития территорий»** может быть приобретателем (пункт 1 статьи 201.15-1 Федерального закона «О банкротстве»).

Таким образом, учитывая указание в пояснительной записке на статью 201.15-2 Федерального закона «О банкротстве» и описанный механизм передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика на основании определения арбитражного суда, можно предположить, что проектируемая норма в качестве основания исключения из реестра проблемных объектов должна содержать указание на определение арбитражного суда о передаче **приобретателю имущества и обязательств** застройщика в соответствии с **пунктом 6** статьи 201.15-2 Федерального закона «О банкротстве».

Вместе с тем следует учитывать, что часть 1³ статьи 23¹ Федерального закона № 214-ФЗ предусматривает **при формировании единого реестра проблемных объектов категорирование проблемных объектов**, исходя из **наличия определения** арбитражного суда о передаче **приобретателю имущества и обязательств** застройщика, вынесенных в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона «О банкротстве». Указанная норма Федерального закона № 214-ФЗ подтверждает, что в едином реестре проблемных объектов содержатся, в том числе, объекты, в отношении которых вынесено указанное выше определение арбитражного суда. При таких условиях вызывает сомнение целесообразность установления законопроектом наличия указанного определения арбитражного суда в качестве основания **исключения из реестра** проблемных объектов. Либо, потребуется внесение изменений также в часть 1³ статьи 23¹ Федерального закона № 214-ФЗ.

Одновременно, можно предположить, что инициатор в проектируемой норме, действительно, имел ввиду ссылку на часть 20 статьи **201.15-2-2**. В таком случае вместо слова «приобретателю» следовало бы указать слово «Фонду». Тогда, предлагаемое основание исключения проблемных объектов долевого строительства из единого реестра проблемных объектов выглядело бы следующим образом:

«8) вступившее в законную силу определение арбитражного суда о передаче **Фонду** прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с частью 20 статьи 201.15-2-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Отмечаем, что такое основание присутствовало в статье 23¹ Федерального закона № 214-ФЗ в редакции от 30 декабря 2021 года.

Федеральным законом от 19 декабря 2022 года № 542-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» указанное основание было изменено и теперь содержит условие - осуществление выплаты возмещения первому гражданину - участнику

строительства, денежные средства которого привлечены по договору участия в долевом строительстве, заключенному в отношении соответствующего проблемного объекта, в случае принятия Фондом решения о финансировании выплаты возмещения таким гражданам.

Указанное обстоятельство также подвергает сомнениям целесообразность предлагаемых изменений.

К законопроекту имеются замечания юридико-технического характера.

В целях соблюдения требований пункта 36 Методических рекомендаций по юридико-техническому оформлению законопроектов, утвержденных Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации (редакция 2021 года) (далее – Методические рекомендации), о приоритетах при указании источников официального опубликования, в абзаце первом статьи 1 законопроекта вместо источника официального опубликования «Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 2022, 19 декабря, № 0001202212190033» необходимо указать Собрание законодательства Российской Федерации, 2022, № 52, ст. 9372.

Также, в абзаце первом статьи 1 законопроекта является излишним указание на источники официального опубликования: Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 1, ст.90; 2021, № 1, ст.33; 2022, № 1 ст.45; 2022, № 12, ст.1785; «Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 2022, 28 декабря, № 0001202212280039, - поскольку соответствующими федеральными законами (от 31.12.2017 № 506-ФЗ, от 30.12.2020 № 494-ФЗ, от 30.12.2021 № 476-ФЗ, от 14.03.2022 № 58-ФЗ, от 28.12.2022 № 569-ФЗ) изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ, подлежащие отражению при указании источников официального опубликования в соответствии с пунктом 41 Методических рекомендаций, не вносились.

Законопроект требует также иных правок юридико-технического характера.

Обращаем внимание, что в соответствии со статьей 70¹ Регламента Законодательного собрания Ленинградской области в случае принятия профильной постоянной комиссией решения о доработке проекта федерального закона Законодательным собранием проект федерального закона принимается за основу и образуется рабочая группа, в состав которой включается инициатор проекта федерального закона либо его представитель. Доработанный рабочей группой проект федерального закона направляется в профильную постоянную комиссию для включения его в проект повестки дня очередного заседания Законодательного собрания для принятия постановления в целом. В случае принятия профильной постоянной комиссией решения о рекомендации Законодательному собранию внести проект федерального закона в Государственную Думу в целях уточнения отдельных положений профильная постоянная комиссия может предложить внести в проект федерального закона правки юридико-технического и

лингвистического характера. Текст проекта федерального закона с внесенными в него правками для включения его в повестку заседания Законодательного собрания инициатор проекта федерального закона направляет в профильную постоянную комиссию.

В случае внесения в законопроект правок юридико-технического характера, уточнения потребует также пояснительная записка.

Вопрос о поддержке законопроекта и направлении его в Государственную Думу Федерального собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы Законодательного собрания Ленинградской области относится к категории вопросов целесообразности.

Подобные законопроекты в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации иными субъектами права законодательной инициативы не вносились.

Заместитель начальника управления -
начальник отдела правовой и антикоррупционной
экспертизы правового управления аппарата
Законодательного собрания Ленинградской области

 Н.Б. Вовк