



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67,
тел.: 274-85-18, факс: 274-85-39

09.12.14 № 6792-1/14-22-0-1

На № _____ от _____

Председателю
постоянной комиссии
по строительству, транспорту,
связи и дорожному хозяйству
Григорьеву И.Н.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект федерального закона «О внесении изменений в статью 5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

Вносит Депутат Законодательного собрания Ленинградской области
В.С. Петров

По поручению Председателя Законодательного собрания правовое управление рассмотрело представленный проект федерального закона «О внесении изменений в статью 5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Законопроектом предлагается внести изменение в части регламентации условия о цене, которое является существенным для договоров участия в долевом строительстве и законодательно закрепить положение об «определении» цены в указанном виде договоров «в российских рублях».

Однако действующим гражданским законодательством установлены нормы, регулирующие выражение валюты цены сделки (договора) в российских рублях и возможность определения цены в условных единицах.

Так, согласно статье 317 Гражданского Кодекса РФ, цена договора должна быть выражена в российских рублях, но по усмотрению сторон договора и в их в экономических интересах, **сумма оплаты** по договору

(выраженная в рублевой валюте), может быть **определена** как эквивалент сумме от иностранной валюты или условных единиц или в процентном отношении зависеть от этих показателей. В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма **определяется** по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон». При этом исключения из этого общего правила Гражданский Кодекс не устанавливает

Таим образом, предлагаемая поправка концептуально входит в противоречие с положениями гражданского законодательства, ограничивая права сторон договора, установленные статьей 317 Гражданского Кодекса РФ.

Кроме того, следует учесть, что в настоящее время привлечение инвестиций в строительство многоквартирных домов возможно не только по Федеральному закону № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», но и по Федеральному закону от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». При этом в последнем случае, привлечение и определение паевых, членских, иных взносов, вносимых в кооператив в процессе строительства, возможно в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. Учитывая то, что строительство осуществляется в течение длительного времени, а с учетом колебания курса рубля затратная часть может возрастать, строительство жилья путем использования жилищно-строительных кооперативов, может стать еще более привлекательной формой привлечения капитала и оформления отношений не только для инвесторов, но и для потенциальных участников кооператива (приобретателей жилья), заинтересованных с благополучным окончанием строительства.

Учитывая изложенное, для реализации целей заявленных разработчиком, помимо внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ необходимо вносить также изменения в Гражданский кодекс РФ и в Федеральный закон № 215-ФЗ.

Начальник
правового управления



Д.В. Малкин