

## Обоснование

поправок к проекту федерального закона № 954041-6 «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Поправки подготовлены в целях доработки принятого в первом чтении проекта федерального закона № 954041-6 «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части введения новых требований к застройщикам, направленных на повышение защиты прав граждан – участников долевого строительства), внесённый Правительством Российской Федерации (далее – проект закона).

С учётом сложной экономической ситуации принятие проекта закона в предложенной редакции окажет неблагоприятное воздействие на строительство жилых домов и, как следствие, на обеспечение населения страны доступным жильём по следующим основаниям:

- установление требований к размеру собственного капитала застройщика в указанном размере будет способствовать вытеснению со строительного рынка мелких и средних застройщиков, снижению конкуренции;

- ужесточение требований к застройщикам в части подготовки сопутствующих документов к заключаемым договорам участия в долевом строительстве, раскрытию информации повлечёт установление более жёсткого контроля со стороны государственных органов за соблюдением формальных требований, не исключив при этом возможности появления «обманутых дольщиков». Таким образом, добросовестные застройщики вынуждены будут отвлекать средства и трудовые ресурсы от своей основной задачи – строить быстро и качественно, передавать жилые помещения гражданам в срок.

Учитывая вышеизложенное, принятие проекта закона должно быть отложено на неопределённый срок или сопровождаться длительным переходным периодом с учётом поправок к проекту закона, направленных на повышение защиты прав граждан – участников долевого строительства, устранение коррупционных факторов, недопущение снижения конкуренции и повышения цен на рынке долевого строительства, приостановки уже реализуемых проектов жилищного строительства, а также отказа от реализации новых проектов по строительству жилья.

Кроме того, весь предлагаемый в проекте закона комплекс мер носит организационный характер, влечёт ужесточение зачастую формальных требований к застройщику и не создаёт реального механизма защиты

участника долевого строительства как от недобросовестных действий застройщика, так и от возможных неблагоприятных явлений, влияющих на строительную отрасль как на часть экономики в целом. Возможно таким реальным механизмом было бы обязательное страхование объекта долевого строительства не застройщиком, а непосредственно участником долевого строительства, тщательно регламентированное государством.

Предоставление кредитных средств на строительство жилья с условием размещения средств участников долевого строительства на счетах эскроу также повлечёт существенный рост цен на реализуемое жильё.