



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, лит. А, Санкт-Петербург, 191124
Тел. (812) 611-55-85

E-mail: mail@lenoblzaks.ru

13.03.2019 № 1345-1/19-23-0-1

На № _____ от _____

Законодательные
(представительные)
органы государственной власти
субъектов Российской Федерации

Направляем постановление Законодательного собрания Ленинградской области от 27 февраля 2019 года № 76 "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".

Прошу поддержать указанную инициативу.

Приложение: на 10 л.

Председатель
Законодательного собрания


С.М. Бебенин



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 февраля 2019 года № 76

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

Проект вносит
Законодательное собрание
Ленинградской области

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 долевого строительства и вынести на рассмотрение указанного собрания вопрос о передаче имущества и обязательств застройщика созданному участниками долевого 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 долевого строительства простым большинством от общего числа участников долевого строительства приняли решение о передаче имущества и обязательств застройщика кооперативу, участниками долевого строительства создается кооператив.

3. На основании решения, указанного в части 2 настоящей статьи, в течение трех месяцев с даты проведения собрания участников долевого строительства застройщик заключает с созданным участниками долевого 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 долевого 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) часть 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 № 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 № 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 № 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 № 214-ФЗ закрепил важные гарантии прав участников долевого строительства, но при этом 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 на 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 № 214-ФЗ, предусматривающие обязанность застройщика в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на 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 обязательств;

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 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



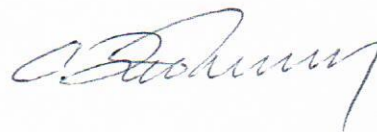
С. Бебенин

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