

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

правового управления аппарата Законодательного Собрания Приморского края на проект Закона Приморского края "О внесении изменений в Закон Приморского края "О защите прав граждан Российской Федерации, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края и чьи права нарушены"

Правовое управление аппарата Законодательного Собрания Приморского края рассмотрело проект Закона Приморского края "О внесении изменений в Закон Приморского края "О защите прав граждан Российской Федерации, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края и чьи права нарушены" (далее - Проект).

По результатам рассмотрения Проекта сообщаем следующее.

1. На основании Закона Приморского края от 23 ноября 2018 года № 394-КЗ "О защите прав граждан Российской Федерации, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края и чьи права нарушены" (далее – Закон № 394-КЗ) право на единовременную выплату имеют, в том числе, пострадавшие участники долевого строительства, которые приобрели свои права участника долевого строительства на основании договора уступки права требования.

Пунктом 1 статьи 1 Проекта предлагается **исключить** из Закона № 394-КЗ подпункт "в" пункта 2 части 1 статьи 1, в соответствии с которым в понятие "договор, предусматривающий передачу жилого помещения" включено соглашение (договор), на основании которого производилась уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

Вместе с тем, пострадавший участник долевого строительства в силу пункта 3 части 1 статьи 1 Закона № 394-КЗ должен иметь требование к застройщику, основанное на договоре, предусматривающем передачу жилого помещения в проблемном объекте.

Таким образом, в случае принятия Проекта лица, получившие свое право на жилое помещение в проблемном объекте на основании договора уступки права требования, утратят свое право на меры поддержки, установленные Законом.

2. В силу подпункта "а" пункта 2 части 2 статьи 4 Закона в редакции Проекта размер единовременной выплаты рассчитывается в случае отсутствия кредита (займа) при наличии соглашения (договора), на основании которого производилась уступка прав требований **пострадавшего участника долевого строительства** по договору, предусматривающему передачу жилого помещения в проблемном объекте, **иному лицу** (далее – соглашение об уступке прав) – исходя из объема средств, уплаченных **пострадавшим участником долевого строительства** в счет цены соглашения об уступке прав, но не более суммы, указанной в договоре,

предусматривающем передачу жилого помещения в проблемном объекте, на основании которого указанное соглашение об уступке прав заключено.

Редакция указанного подпункта не позволяет однозначно истолковать его смысл, так как пострадавший участник долевого строительства, уступивший свои права по договору уступки права требования, не будет подпадать под действие понятия "пострадавший участник долевого строительства", изложенного в пункте 3 части 1 статьи 1 Закона, ввиду отсутствия каких либо требований к застройщику. Единовременная выплата должна предоставляться тому лицу, которое получило по договору уступки право требования к застройщику.

3. В соответствии с подпунктом "б" пункта 1 части 2 статьи 4 Закона в редакции Проекта, размер единовременной выплаты в случае наличия частично оплаченного кредита (займа) на приобретение (строительство) жилого помещения, полученного пострадавшим участником долевого строительства, рассчитывается исходя из объема средств, уплаченных пострадавшим участником долевого строительства в качестве первоначального взноса, основного долга и процентов по кредиту (займу), а также средств, подлежащих уплате в качестве основного долга и процентов по кредиту (займу).

На основании указанной нормы пострадавшему участнику долевого строительства будут фактически авансом выплачиваться денежные средства, которые он должен будет внести в кредитную организацию в целях погашения кредита, предоставленного ему на приобретение (строительство) жилого помещения в проблемном объекте.

Вызывает сомнения механизм реализации указанного положения, а также возможные связанные с ним злоупотребления.

Таким образом, полагаем необходимым доработать Проект ко второму чтению.

Начальник
правового управления



И.А. Володина