



ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ул. Фонтанная, 51,
г. Владивосток, 690091

19.05.19 № 21-28-19

На № _____ от _____

Председателю комитета
Законодательного Собрания
Приморского края по социальной
политике и защите прав граждан

Чемерису И.С.

ул.Светланская, 22, г.Владивосток,
690110

Уважаемый Игорь Святославович!

В прокуратуре края изучен внесенный на рассмотрение Законодательным Собранием Приморского края Губернатором края законопроект «О внесении изменений в Закон Приморского края «О защите прав граждан Российской Федерации, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома на территории Приморского края и чьи права нарушены» (далее – Проект, законопроект) (далее – законопроект).

Изучением содержания законопроекта установлены предлагаемые к внесению в Закон Приморского края от 23.11.2018 № 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 – краевой закон № 394-КЗ) изменения, влекущие нарушения прав граждан, а также замечания юридико-технического характера, которые могут привести к неясности в применении предлагаемых к принятию поправок.

Так, в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено право участника долевого строительства заключить договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве.

Согласно право на получение единовременной выплаты имеют, в том числе, пострадавшие участники долевого строительства, которые приобрели право требования к недобросовестному застройщику на основании договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3 части 1 статьи 1 Закона Приморского края от 23.11.2018 № 394-КЗ пострадавший участник долевого строительства должен иметь к недобросовестному застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование, основанные на заключенном до даты вступления в силу указанного Закона договоре, предусматривающем передачу жилого помещения в проблемном объекте

ПК № 257145

Законодательное Собрание
Приморского края
Комитет по социальной политике
и защите прав граждан

Входящий № 13/206
Прокуратура Приморского края
№ 19-02-0119/9033

Законопроектом предлагается из пункта 2 части 1 статьи 1 Закона Приморского края от 23.11.2018 № 394-КЗ исключить подпункт «в», в соответствии с которым под договором, предусматривающим передачу жилого помещения, понимается соглашение (договор), на основании которого производилась уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

Учитывая изложенное, исключение подпункта «в» из пункта 2 части 1 статьи 1 Закона Приморского края от 23.11.2018 № 394-КЗ лишает лиц, приобретших права участника долевого строительства на основании договора уступки, права на получение единовременной денежной выплаты, предусмотренной краевым законом № 394-КЗ и Порядком предоставления единовременной денежной выплаты гражданам Российской Федерации, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края и чьи права нарушены, утвержденным постановлением Администрации Приморского края от 05.02.2019 № 64-па.

Кроме того, предлагаемыми законопроектом корректировками предлагается внести изменения в статью 4 краевого закона № 394-КЗ в части корректировки порядка расчета предоставления единовременной денежной выплаты.

В соответствии с законопроектом предлагается скорректировать п/п «а» пункта 2 части 2 статьи 4 краевого закона № 394-КЗ и предусмотреть, что 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.

Представляется целесообразным скорректировать конструкцию указанной нормы, поскольку в соответствии с предлагаемой редакцией в случае отсутствия кредита (займа) при наличии соглашения об уступке права размер единовременной выплаты рассчитывается исходя из объема средств, уплаченных пострадавшим участником долевого строительства в счет цены соглашения об уступке прав. Однако, при заключении соглашения об уступке прав пострадавший участник переуступает право требования к недобросовестному застройщику иному лицу, а не перечисляет денежные средства.

В связи с этим, представляется целесообразным исключить из предлагаемой нормы указание на лицо, уплатившее денежные средства в рамках соглашения об уступке прав.

Для определения ясности действия предлагаемых к принятию законопроектом изменений также представляется необходимым внесение юридико-технической правки в этой части.

Так, статьей 2 законопроекта предусмотрено вступление его в законную силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования, при этом,

действие закона распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года. Однако, в какой части и к категории пострадавших участников долевого строительства будут применяться с 1 января 2019 года вносимые изменения (к лицам, права которых нарушены с 1 января 2019 года, или лицам, которые включаются в краевой реестр пострадавших участников долевого строительства с 1 января 2019 года, или лицам, заявившим о нарушении прав с 1 января 2019 года и т.д.).

Более того, статьей 1 законопроекта предлагается внести изменения в статью 6 действующего краевого закона № 394-КЗ и продлить период его действия до 31 июля 2020 года.

При системном толковании предлагаемых правок действие 394-КЗ с января 2020 года до 31 июля 2020 года будет направлено на защиту прав только тех лиц, права которых нарушены с 1 января 2019 года, что не будет соответствовать заявленной в пояснительной записке цели вносимых корректировок.

Предлагаю учесть указанные замечания при подготовке законопроекта к процедуре второго чтения.

Старший помощник прокурора края
по взаимодействию с представительными
(законодательными) и исполнительными
органами края, органами местного самоуправления

советник юстиции



А.А. Садовая