

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 22.07.2020 № 277
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 22 " июля 2020 г.

18. О проекте федерального закона № 983620-7 "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 части урегулирования отношений участников долевого строительства и застройщиков) - вносят Государственное Собрание - Курултай Республики Башкортостан, депутат Государственной Думы М.Е.Бугера

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям до 21 августа 2020 года.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2020 года (октябрь).

Председатель Государственной
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О законодательной инициативе Государственного Собрания – Курултая Республики Башкортостан 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»

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации Государственное Собрание – Курултай Республики Башкортостан постановляет:

1. Внести совместно с депутатом Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Бугерой Михаилом Евгеньевичем в порядке реализации права законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации 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. Просить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Бугеру Михаила Евгеньевича представлять Государственное Собрание – Курултай Республики Башкортостан при рассмотрении указанного законопроекта в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Государственного Собрания – Курултай
Республики Башкортостан



К. Толкачев

Уфа, 25 июня 2020 года
ГС-1140

Проект

Вносится Государственным Собранием –
Курултаем Республики Башкортостан,
депутатом Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации Бугерой М.Е.

№ 983620-7

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»

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, 2006, № 30, ст. 3287; 2010, № 25, ст. 3070; 2016, № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) часть 2 статьи 6 после слов «В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства» дополнить словами «, за исключением нарушения такого срока по причине, указанной в части 5 статьи 8 настоящего Федерального закона,»;

2) в статье 7:

а) в части 2:

в абзаце первом слова «по своему выбору» исключить;

пункт 2 дополнить словами «в течение 30 дней с момента поступления соответствующего требования в случае невыполнения застройщиком в сроки и порядке, определенные частью 6 настоящей статьи, требования участника

долевого строительства о безвозмездном устранении недостатков»;

пункт 3 дополнить словами «при условии, что застройщик не воспользовался предоставленной ему участником долевого строительства возможностью устранения выявленных им недостатков (дефектов).»;

б) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

Застройщик в течение 10 календарных дней после получения письменного требования участника долевого строительства об устранении выявленных недостатков (дефектов) по согласованию с участником долевого строительства за свой счет обеспечивает осмотр объекта долевого строительства независимым специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования и организации строительства. В случае выявления в результате такого осмотра недостатков (дефектов) на объекте долевого строительства застройщик обязан в течение согласованного с участником долевого строительства разумного срока устранить выявленные недостатки (дефекты), за исключением недостатков (дефектов), указанных в части 7 настоящей статьи.

Участник долевого строительства обязан обеспечить застройщику и независимому специалисту по организации архитектурно-строительного проектирования и организации строительства доступ на объект долевого строительства с целью проведения его осмотра и устранения недостатков (дефектов). Определенные настоящей частью сроки могут быть изменены в связи с отсутствием доступа застройщику или независимому специалисту по организации архитектурно-строительного проектирования и организации строительства на объект долевого строительства.

В случае если застройщик не устранит недостатки объекта долевого строительства в установленные настоящей частью сроки, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика соразмерного уменьшения цены договора на основании заключения независимой строительно-технической экспертизы или возмещения своих расходов на устранение недостатков на основании представленных застройщику подтверждающих первичных документов.

В случае отказа застройщика удовлетворить предъявленные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично предъявленных требований в установленные настоящей статьей сроки участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.»;

в) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. За нарушение предусмотренных частью 6 настоящей статьи сроков устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда сроки были нарушены в результате отсутствия доступа застройщику и эксперту к объекту долевого строительства, а также за нарушение сроков исполнения требований о соразмерном уменьшении цены договора и возмещения расходов участника долевого строительства на устранение недостатков застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатка (дефекта), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с извлечением дохода и осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.».

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, возникшие до дня его вступления в силу, за исключением отношений, завершённых их исполнением.

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»

Долевое строительство является одной из наиболее важных отраслей в экономике, требующей при этом особого внимания и подхода в регулировании возникающих вопросов в правоотношениях. В связи с постоянным развитием данной области, вовлечением в него новых участников, применением новых технологий время от времени возникает необходимость в корректировке соответствующих правовых норм в целях удовлетворения потребностей всех заинтересованных лиц.

В последние годы резко возросло количество судебных исков к застройщикам с претензиями о несоблюдении ими стандартов качества строительства или сроков передачи квартир участникам долевого строительства. Перспективы взыскания с застройщиков значительных сумм денежных средств создали новую почву для злоупотреблений гражданскими правами взамен аналогичной возможности в области автострахования, где законодателем был поставлен заслон для таких недобросовестных действий. При этом основными субъектами обогащения являются не столько потребители-дольщики, сколько юристы и юридические компании, эксперты и экспертные организации, общества по защите прав потребителей и пр.

В Республике Башкортостан отмечается следующая динамика роста споров граждан с застройщиками по предъявляемым требованиям о недостатках и неустойке, связанной с просрочкой передачи объектов долевого строительства по причине наличия недостатков, а также неустойке и штрафах за нарушение сроков исполнения требований граждан по устранению недостатков и уплате причитающихся сумм:

2018 год – судебных процессов 164, взыскано в пользу граждан около 15 млн руб., из них суммы штрафов и неустойки составляют 55 %;

2019 год – судебных процессов 353, взыскано в пользу граждан около 59 млн руб., из них суммы штрафов и неустойки составляют 60%;

5 месяцев 2020 – судебных процессов 328, взыскано в пользу граждан около 20 млн руб., из них суммы штрафов и неустойки составляют 54%.

Анализ соответствующей ситуации в контексте обеспечения баланса интересов сторон показывает, что имеющиеся разногласия между участниками отношений требуют выработки нового метода разумного восстановления прав граждан с учетом интересов всех его участников. С одной стороны, важен правовой подход, выражающийся в обеспечении реального соблюдения и защиты прав потребителя, подлинного восстановления его нарушенных прав. С другой стороны, необходимо не допускать осуществления гражданских прав исключительно с намерением причинения вреда застройщику, а также действий в обход закона с противоправной целью и иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В результате перегруженности технического регулирования и отсутствия взаимосвязанности между нормативно-техническими документами в строительстве как следствие имеем:

- не только действительные строительные недостатки в построенных застройщиками объектах долевого строительства, но и такие «недостатки», которые образовались в результате применения не обязательных к применению нормативно-технических документов или в результате применения нормативно-технических документов, которые возможно применять на альтернативной основе;
- действия граждан, направленные на обогащение посредством злоупотребления правами;
- отсутствие добровольного удовлетворения застройщиками ранее направленных претензий потребителей;
- неразумность сроков удовлетворения претензий, на которых настаивают и которые согласовывают участники долевого строительства;
- участие в правоотношениях сторонних юридических компаний, заинтересованных именно в судебном разрешении споров;

- привлечение в разрешение споров сторонних специалистов, опыт которых не подтвержден специализированными саморегулируемыми организациями;
- необоснованно высокая финансовая ответственность застройщиков, несоизмерная последствиям нарушения обязательства.

Предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации нормы о недопустимости злоупотребления правом (статья 10) и снижении неустойки (статья 333) зачастую не применяются судами, т.к. относятся к сфере их права, но не обязанности. В свою очередь, злоупотребление правом является малодоказуемым действием.

Представленный законопроект направлен на обеспечение баланса интересов как участника долевого строительства, так и застройщика и призван обеспечить нормативные рамки взаимодействия сторон при возникновении спорных вопросов.

Так, в рамках предлагаемого законопроекта, предлагается урегулировать отношения участников долевого строительства и застройщиков, установив в качестве первоочередного требования, которое может предъявить участник долевого строительства, требование о безвозмездном устранении недостатков. У граждан сохраняется право предъявления иных требований, а также право на обращение в суд, но в случае, если застройщик не воспользовался предоставленной ему возможностью устранить недостатки собственными силами добровольно.

Данная мера даст возможность застройщику оперативно устранять строительные недоработки, позволит избежать судебных издержек сторонами, в целом снизит нагрузку на судебную систему и положительно повлияет на срок исполнения заключенных договоров.

Аналогичные меры по противодействию такого рода злоупотреблениям существуют в Директиве Европейского Парламента и Совета Европейского Союза 1999/44/ЕС от 25 мая 1999 года «О некоторых аспектах продажи потребительских товаров и предоставляемых гарантий», в соответствии с которой потребителю сперва предоставляется право потребовать от продавца

ремонт либо замену товара и, только если это требование не будет выполнено, потребовать возврата денег либо соразмерного уменьшения покупной цены с выплатой штрафных санкций.

Проектом закона также устанавливается порядок действий сторон при выявлении недостатков, а именно:

а) у застройщика в случае обращения участника долевого строительства по наличию недостатков возникает обязанность за свой счет провести осмотр, получить заключение о наличии (или отсутствии) указанных недостатков и стоимости их устранения;

б) для получения заключения (проведения осмотра) привлекаются соответствующие специалисты, состоящие в едином реестре специалистов НОСТРОЙ и НОПРИЗ, то есть лица, обладающие специальными знаниями, с должным образованием и опытом работы в соответствующей сфере;

в) застройщик обязан устранить обнаруженные специалистом недостатки собственными силами;

г) в случае если застройщик не исполнил обязанность по устранению недостатков, гражданин вправе потребовать соразмерного снижения цены договора либо возмещения затрат на устранение недостатков третьими лицами участнику долевого строительства, но только в той части недостатков, которые подтверждены экспертным заключением, в том числе и в судебном порядке.

Данное предложение в полной мере позволит всем сторонам указанных правоотношений достичь конечной цели, а именно получения объекта долевого строительства соответствующего качества при исключении каких-либо злоупотреблений своими правами как со стороны участников долевого строительства, так и со стороны застройщиков.

Указанное положение позволит в значительной степени сократить количество спорных ситуаций и увеличить количество разрешенных в досудебном порядке споров между участниками долевого строительства и застройщиком. Кроме того, введение данных норм исключает необоснованные затраты участника долевого строительства на проведение

технической экспертизы объекта.

Предлагаемые поправки части 6 статьи 7 уточняют порядок предъявления требований по качеству, закрепленный в иных нормативных актах, а именно в пункте 3 статьи 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», статье 720 Гражданского кодекса Российской Федерации,

В настоящее время Закон об участии в долевом строительстве (часть 8 статьи 7) устанавливает ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения требований участников долевого строительства, указанных в части 2 статьи 7 Закона. Действующий способ исчисления такой неустойки отличается от других, предусмотренных данным законом и уплачиваемых застройщиком, в результате чего размер начисленной неустойки неоправданно высок, несоизмерен характеру и последствиям нарушения обязательства, противоречит принципам соразмерности и справедливости, приводит к нарушению баланса прав и обязанностей застройщика и участников долевого строительства, а также позволяет недобросовестным участникам долевого строительства злоупотреблять своими правами.

Проектом предлагается установить неустойку, в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатка (дефекта) или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с извлечением дохода и осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

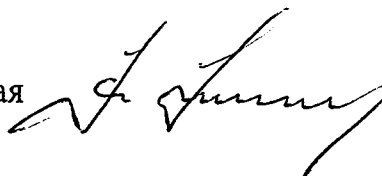
Добросовестные застройщики сталкиваются также с ситуацией привлечения к двойной финансовой ответственности в случае, когда гражданин отказывается принимать объект с недостатками до момента удовлетворения одного из предъявленных требований: устранение их, соразмерное уменьшение стоимости или возмещения понесенных расходов.

К сожалению, действующие в совокупности нормы части 2 статьи 6, части 2 статьи 7 и части 5 статьи 8 Закона в основной своей массе используются гражданами также с целью обогащения путем злоупотребления правом, т.к. очень многие из предъявляемых на этапе приемки недостатков или иные требования могут быть устранены и в гарантийный период, то есть после подписания передаточного акта. Но получение за вполне законный отказ от приемки позволяет получить дополнительные средства по неустойке за просрочку передачи объекта долевого строительства. Недостатки в строительстве есть, и, вероятно, будут всегда, и потому доказать в рамках судебного процесса такие случаи злоупотребления правом не представляется возможным, поскольку закон позволяет отказаться от приемки объекта до урегулирования спора.

Проектом предлагается исключить из периода просрочки передачи объекта долевого строительства, необходимого для целей исчисления соответствующей неустойки, случаи такой просрочки, вызванные требованиями участника долевого строительства в отношении качества объекта. Такие изменения позволят устранить такое основание для злоупотребления правом, как получение денежных средств и за недостатки, и за просрочку передачи объекта.

Таким образом, законопроект направлен на обеспечение баланса в правоотношениях застройщиков и участников долевого строительства, обеспечение практической реализации принципа разумности и справедливости в гражданско-правовых отношениях во избежание снижения темпов реализации и количества строительных проектов.

Председатель
Государственного Собрания – Курултая
Республики Башкортостан



К. Толкачев

Депутат
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

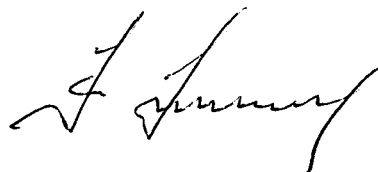


М. Бугера

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»

Реализация 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 повлечет за собой дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

Председатель
Государственного Собрания – Курултая
Республики Башкортостан



К. Толкачев

Депутат
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

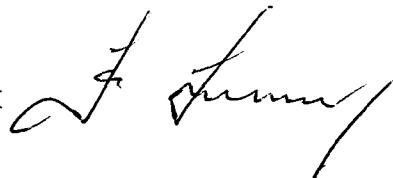


М. Бугера

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства,
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 внесения изменений в действующие федеральные законы, признания актов федерального законодательства утратившими силу или приостановления, принятия иных федеральных законов.

Председатель
Государственного Собрания – Курултая
Республики Башкортостан



К. Толкачев

Депутат
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



М. Бугера

**Совет законодателей Российской Федерации
при Федеральном Собрании Российской Федерации**

Комиссия по вопросам экономической и промышленной политики

«10» октября 2019 года

РЕШЕНИЕ № 222

Об утверждении заключения комиссии на проект законодательной инициативы № 7-1027 «О внесении изменения в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Государственным Собранием – Курултаем Республики Башкортостан

Рассмотрев проект заключения комиссии на проект законодательной инициативы № 7-1027 «О внесении изменения в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Государственным Собранием – Курултаем Республики Башкортостан, комиссия

РЕШИЛА:

Утвердить заключение комиссии на проект законодательной инициативы № 7-1027 «О внесении изменения в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Государственным Собранием – Курултаем Республики Башкортостан, и рекомендовать доработать проект законодательной инициативы с учетом предложений и замечаний, указанных в заключении комиссии к проекту, и затем внести его в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель комиссии,
Председатель Законодательного
собрания Ленинградской области



С.М. Бебенин

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект законодательной инициативы № 7-1027 «О внесении изменения в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Государственным Собранием – Курултаем Республики Башкортостан

Комиссия Совета законодателей по вопросам экономической и промышленной политики (далее – комиссия) рассмотрела проект законодательной инициативы № 7-1027 «О внесении изменения в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Государственным Собранием – Курултаем Республики Башкортостан, и отмечает следующее.

Проектом законодательной инициативы (далее – проект) предлагается в части 6 статьи 7 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) предусмотреть обязательность досудебного порядка обращения участника долевого строительства к застройщику с требованием об устранении выявленных в течение гарантийного срока недостатков (дефектов) в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства до предъявления участником долевого строительства соответствующего иска в суд.

Комитет Совета Федерации по экономической политике и Московская областная Дума поддерживают проект.

Законодательное Собрание Тверской области не поддерживает проект.

Законодательное Собрание Тверской области обращает внимание на то, что по своей правовой природе договор участия в долевом строительстве является разновидностью договора подряда (статья 4 Федерального закона № 214-ФЗ, статья 702 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Согласно статье 720 параграфа 1 «Общие положения о подряде» ГК РФ заказчик обязан в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором подряда, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику. Аналогичная норма содержится в статье 755 ГК РФ, регулирующей гарантии качества в договоре строительного подряда. Следовательно, заявление претензии заказчиком подрядчику является не правом, а обязанностью заказчика. Исходя из системного толкования положений части 6 статьи 7 Федерального закона и статей 720 и 755 ГК РФ, можно сделать вывод о том, что участник долевого строительства в любом случае (независимо от его намерения предъявить или не предъявлять иск в суд) обязан обратиться к застройщику с требованием об устранении выявленных в

течение гарантийного срока недостатков (дефектов) в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства. Отсюда можно сделать вывод об обязательном досудебном претензионном порядке, предусмотренном как общими положениями ГК РФ о подряде, положениями ГК РФ о строительном подряде, так и действующими положениями части 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

В связи с этим Законодательное Собрание Тверской области полагает внесение предложенных проектом изменений излишним.

По мнению Аналитического управления Аппарата Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, часть 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ предусматривает право участника долевого строительства по своему усмотрению либо предъявить иск в суд, либо предъявить застройщику в письменной форме требования об устранении выявленных недостатков (дефектов). Таким образом, действующая законодательная норма уже предполагает процедуру разрешения спора во внесудебном порядке.

Аналитическое управление Аппарата Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации отмечает, что реализация проекта приведет к исключению возможности выбора у участников долевого строительства способа защиты своих прав и интересов. При этом пояснительная записка к инициативе не содержит достаточной аргументации того, что рассматриваемое предложение в полной мере позволит всем сторонам указанных правоотношений достичь главной цели, а именно передачи объекта долевого строительства надлежащего качества, исключая при этом соответствующие злоупотребления своими правами как со стороны участников долевого строительства, так и со стороны застройщиков.

Правовое управление Аппарата Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации обращает внимание на то, что исходя из норм действующего гражданского законодательства Российской Федерации и норм законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей досудебное предъявление требований о защите своих нарушенных прав продавцу (изготовителю, исполнителю) – это право потребителя, и потребитель по своему усмотрению может либо предъявить требование о защите нарушенного права продавцу (изготовителю, исполнителю), либо обратиться с иском в суд, предварительно не предъявляя требований продавцу (изготовителю, исполнителю).

Правовое управление Аппарата Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации обращает внимание на то, что во избежание разностороннего толкования части 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, а также в целях обеспечения интересов граждан – участников долевого строительства и усиления гарантий защиты от недобросовестного поведения застройщиков Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ «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» было внесено уточнение в часть 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, поясняющее, что способ защиты

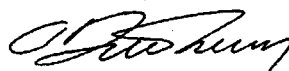
нарушенных гражданских прав участников долевого строительства может осуществляться по их самостоятельному выбору как в судебном, так и внесудебном порядке, то есть ранее действующая редакция предлагаемой к изменению нормы была приведена в соответствие с законодательством Российской Федерации.

Правовое управление Аппарата Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации отмечает, что предлагаемая проектом норма части 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, исключая прямое указание на право участника долевого строительства обращаться с иском в суд в отношении застройщика, не лишает участника долевого строительства права обращаться в суд без предварительного внесудебного обращения к застройщику с требованием об устранении недостатков (дефектов) объекта долевого строительства в связи с ненадлежащим качеством такого объекта недвижимости, поскольку такое право гарантировано участнику долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации.

Дополнительно Правовое управление Аппарата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации обращает внимание на то, что в пояснительной записке к проекту не приводятся какие-либо данные о правоприменительной практике по данному вопросу, свидетельствующие о необходимости внесения предлагаемых изменений.

На основании изложенного комиссия рекомендует Государственному Собранию – Курултаю Республики Башкортостан доработать проект законодательной инициативы № 7-1027 «О внесении изменения в статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом указанных предложений и замечаний к проекту и затем внести его в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель комиссии
Совета законодателей по вопросам
экономической и промышленной политики,
Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области



С.М. Бебенин