

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 21.03.2022 № 30
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 21 " марта 2022 г.

86. О проекте федерального закона № 77890-8 "О внесении изменений в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (о государственной регистрации договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве) - вносит сенатор Российской Федерации Е.Б.Шумилова

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссии Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам 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 строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству до 25 апреля 2022 года.

2. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2022 года (май).

Председатель Государственной
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СЕНАТОР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«24» февраля 2022 г.

№ 11-02.22/ЕШ

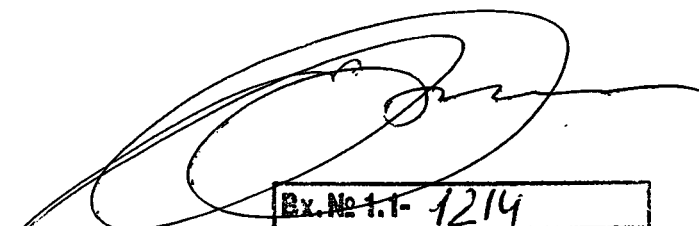
Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании части 1 статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"».

- Приложения:
1. Текст законопроекта на 2 л. в 1 экз.
 2. Пояснительная записка на 3 л. в 1 экз.
 3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона на 1 л. в 1 экз.
 4. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
 5. Копия текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе (1 шт.)



Е.Б. ШУМИЛОВА

Калитин Роман Романович
+7 914 271 22 99

Вх. № 1.1- 1214
25 ФЕВ 2022



213095 824209
Государственная Дума ФС РФ
Дата 25.02.2022 15:22
№77890-8: 1.1

Вносится сенатором
Российской Федерации
Е.Б. Шумиловой

Проект

№ 47890-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 11 Федерального закона "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, 2005, № 1, ст. 40; 2006, №30, ст. 3287; 2009, №29, ст. 3584; 2010, №25, ст. 3070; 2011, №49, ст. 7015; 2012, №29, ст. 3998; №53, ст. 7643; 2014, №26, ст. 3377; 2015, №29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4816; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, №24, ст. 4232) следующие изменения:

Статью 11 дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. В случае передачи новому приобретателю имущества и обязательств застройщика по требованиям участников строительства, исполнение

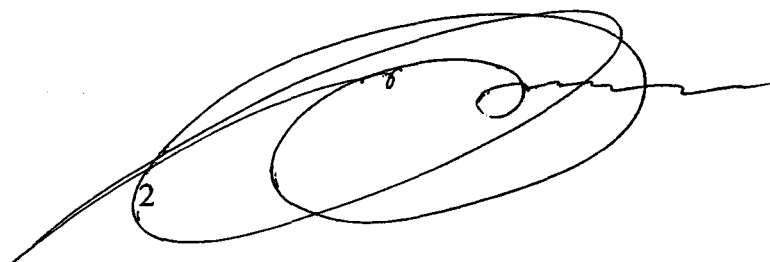
обязательств перед которыми передано приобретателю в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № "О несостоятельности (банкротстве)", наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа, избрание залога в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственной регистрации договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве.».

Статья 2

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

Президент
Российской Федерации

В. Путин

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right. The number '2' is written in the lower-left part of the signature.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 11
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – законопроект) подготовлен в целях совершенствования законодательства о долевом строительстве, а также повышения гарантии прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства.

Законопроект предусматривает внесение изменений в статью 11 Федерального закона 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 "Об участии в долевом строительстве").

Законопроектом предлагается урегулировать вопросы государственной регистрации договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, в случае, когда такой объект передан новому приобретателю с целью урегулирования прав пострадавших граждан и если на такой земельный участок наложен арест или запрет совершать определенные действия с недвижимым имуществом, либо избран в качестве меры пресечения залог этого земельного участка в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

Аналогичная норма предусмотрена частью 5.1 статьи 16 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве» в отношении государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства. Положения части 5.1 статьи 16 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" применяются при государственном кадастровом учете многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок, и не связаны с регистрацией соглашений об изменении/расторжении договоров или переходе прав и обязанностей по таким договорам.

Таким образом указанное положение не распространяется на отношения связанные с переуступкой права по таким договорам и вынуждает граждан – участников долевого строительства, чьи права восстановлены путем передачи имущества новому застройщику обращаться за защитой своих прав и свобод в судебные инстанции. При этом статьей 6 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено что в случаях, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Отношения, возникающие по поводу уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, регулируются общими положениями главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве, а также Федеральным законом “Об участии в долевом строительстве”.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона “Об участии в долевом строительстве” одной из целей его принятия является гарантия защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора долевого участия до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (пункт 2 статьи 11 Федерального закона “Об участии в долевом строительстве”).

Согласно пункту 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. При этом право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 1 статьи 384).

При этом уступка права требования не изменяет положение объекта недвижимости, в отношении которого заключен договор долевого участия в строительстве, нового обременения в отношении него не возникает.

Данная позиция согласуется с решением Верховного суда Российской Федерации (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 24 января 2020 г. N 5-КА19-59), согласно которому установлено, что имущество в отношении которого по договору уступки возникает право требования, не

является имуществом, принадлежащим застройщику на праве собственности, за счет которого могут быть исполнены обязательства последнего перед третьими лицами, в связи с чем государственная регистрация договора уступки прав требований не влечет за собой правовых последствий в части изменения каких-либо прав застройщика в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества. Кроме того, совершение действий по регистрации договора уступки прав требований не влечет изменение прав и обязанностей сторон по договору долевого участия в строительстве жилого дома.

Ст. ст. 35, 40 Конституции Российской Федерации гарантировано, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

По состоянию на 1 июня 2021 г. в Единый реестр проблемных объектов включено 2910 домов. Наблюдательным советом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства» приняты решения о достройке проблемных объектов и передаче квартир более 44 тысячам гражданам - участникам долевого строительства.

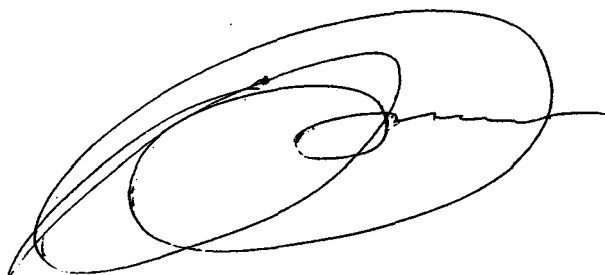
Принятие данного законопроекта позволит более 44 тыс. гражданам Российской Федерации надлежаще распорядиться своим правом участников долевого строительства, реализовать свое имущество и зарегистрировать в установленном порядке договора уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве, не дожидаясь завершения достройки проблемного объекта.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

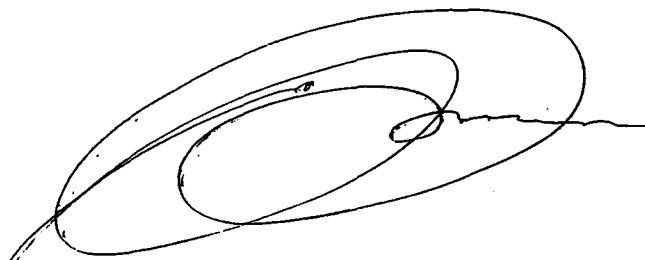
Принятие федерального закона «О внесении изменений в статью 11
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных
расходов из федерального бюджета, а также не повлечёт выпадающих доходов
бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признаю утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"»

Принятие федерального закона "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, дополнения или принятия иных актов федерального законодательства.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a trailing line to the right.