

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПЯТОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 06.10.2011 № 303
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 06 " октября 2011 г.

21. О проекте федерального закона № 600494-5 "О внесении изменений и дополнений 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 расширения способов обеспечения обязательств по договору участия в долевом строительстве) - вносят депутаты Государственной Думы В.И.Кашин, В.Н.Федоткин, А.В.Апарина, Ю.В.Афонин, Н.В.Кодомайцев, С.П.Обухов, Н.А.Останина, Н.В.Разворотнев, В.С.Романов, Н.Ф.Рябов, А.Е.Локоть, В.С.Никитин, В.С.Шурчанов

Принято решение: 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, 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 финансовому рынку.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по финансовому рынку до 4 декабря 2011 года.

2. Комитету Государственной Думы по финансовому рынку 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 весенней сессии 2012 года (апрель).

Первый заместитель
Председателя Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



О.В.Морозов

Закондательное Собрание
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 15/2171
Дата: 12.10.2011 Время: 14:13



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПЯТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ
(2008-2011)

9 09 20 11 г.

№ ВМ-ВМФ-3/42

**Председателю Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации**

Б.В. Грызлову

Уважаемый Борис Вячеславович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект не предусматривает дополнительных расходов, покрываемых за счет федерального бюджета

Законопроект вносится по вопросам, являющимся предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Приложения:

Текст законопроекта на 5 листах;

Пояснительная записка

Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного закона;

Финансово-экономическое обоснование;


Вх. № 1.1-8660

10 СЕН 2011

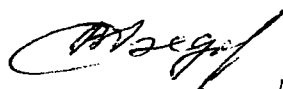
Государственная Дума ФС РФ УДИО
Дата 09.09.2011 Время 19:40
№ 600494-5; 1.1

Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

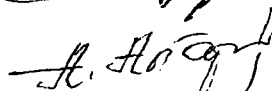
Депутаты ГД ФС РФ



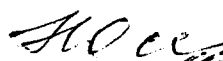
В.И.Кашин



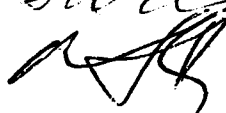
В.Н.Федоткин



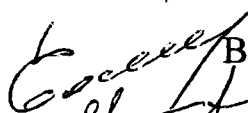
А.В.Апарина



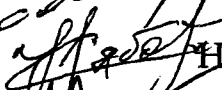
Н.А.Останина



Н.В.Разворотнев



В.С.Романов



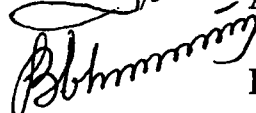
Н.Ф.Рябов




Н.В.Коломейцев



А.Е.Локоть



В.С.НИКИТИН



В.С.Шурчанов



С.П.Дочков



Н.В.Доронин

Вносится депутатами
Государственной Думы:
В.И.Кашиным, В.Н.Федоткиным,
А.В.Апаринной, Ю.В.Афонин,
Н.В.Коломейцев, С.П.Обуховым,
Н.А.Останиной, Н.В.Разворотневым,
В.С.Романовым, Н.Ф.Рябовым,
А.Е.Локоть, В.С.Никитиным,
В.С.Шурчановым

Проект
6 00 494-5

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений и дополнений 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, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43; ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070) следующие изменения:

1) в пункте 2 статьи 2 слова «строительства – жилое или» заменить словами «строительства – объект незавершенного строительства, жилое или»;

2) статью 4 дополнить частью 4¹ следующего содержания:

«4¹. Каждый договор об участии в долевом строительстве, заключаемый между организацией застройщика и отдельным гражданином – дольщиком, должен быть подтвержден поручительством со стороны саморегулируемого сообщества региона или, при его отсутствии, со стороны регионального

органа власти.»;

3) часть 1 статьи 12¹ дополнить пунктами 3 и 4 следующего содержания:

«3) внесение средств в депозит нотариуса;

4) банковский аккредитив в банке с государственным участием.»;

4) дополнить статьей 15² следующего содержания:

**«Статья 15². Обеспечение исполнения обязательств по договору
внесением средств на депозит нотариуса,
аккредитив банка с государственным участием**

1. Исполнение обязательств сторон по договору может обеспечиваться внесением средств на депозит нотариуса, аккредитив банка с государственным участием.

2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства по договору долевого участия в строительстве на депозит нотариуса, аккредитив банка с государственным участием.

3. При предъявлении застройщиком акта выполненных работ на объекте строительства, подписанного застройщиком и контролирующим органом исполнительной власти в сфере строительства, а в случае, предусмотренном законом и представителем общего собрания участников строительства многоквартирного дома, и технического паспорта на объект незавершенного строительства, нотариус или банк с государственным участием перечисляет часть суммы пропорциональную объему выполненных работ на расчетный счет застройщика.

4. В случае несоблюдения условий договора застройщиком – нотариус, или банк с государственным участием перечисляет денежные средства участника долевого строительства с депозита за вычетом предусмотренной договором суммы штрафа за ненадлежащее исполнение договора.»;

5) в статье 16:

а) наименование дополнить словами «и земельный участок»;

б) в части 1 слова «строительства подлежит» заменить словами «строительства и земельный участок подлежат»;

в) в части 2 слова «, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства» исключить;

г) в части 3 слова «на объекты долевого строительства» исключить;

д) дополнить частью 3¹ следующего содержания:

«3¹. До завершения строительства застройщик передает кадастровые и технические паспорта на объекты незавершенного строительства в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объект незавершенного строительства.»;

е) в части 4 слова «после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства» заменить словами «а также на земельный участок, на котором создан объект долевого строительства»;

ж) в части 5 первое предложение дополнить словами «, на земельный участок, на котором создан объект долевого строительства»;

б) дополнить статьей 22¹ следующего содержания:

«Статья 22¹. Общее собрание участников долевого строительства

1. Участник долевого строительства вправе инициировать общее собрание участников долевого строительства.

2. В случае выявления злоупотреблений при строительстве многоквартирного дома органом исполнительной власти должно быть инициировано общее собрание дольщиков для доведения соответствующей информации.

3. Общим собранием может быть избран состав инициативной группы, уполномоченной действовать от лица участников долевого строительства в судах, государственных учреждениях, перед третьими лицами по вопросам,

связанным со строительством многоквартирного дома, подписывать акт выполненных работ на объекте строительства.

4. Сделки по отчуждению общего имущества из состава объекта долевого строительства происходят на основании протокола общего собрания участников строительства, заверенного нотариусом.»;

7) часть 5 статьи 23 дополнить пунктом 2³ следующего содержания:

«2³) проводить проверки объектов строительства, по результатам которых составляется акт выполненных работ на объекте строительства. Акты выполненных работ на объекте строительства предоставляются заинтересованным лицам.».


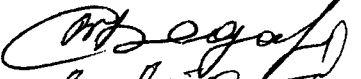



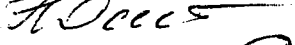



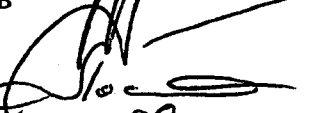



Статья 2

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

**Президент
Российской Федерации**

Проект Федерального закона

«О внесении изменений и дополнений 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.И.Кашин	
В.Н.Федоткин	
А.В.Апарина	
Ю.В.Афонин	
С.П.Обухов	
Н.А.Останина	
Н.В.Разворотнев	
В.С.Романов	
Н.Ф.Рябов	
Н.В.Коломейцев	
А.Е.Локоть	
В.С.Никитин	
В.С.Шурчанов	

Пояснительная записка

к проекту Федерального Закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный Закон « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Проблемы обманутых дольщиков, в отношении которых застройщик не выполнил взятые на себя обязательства по строительству объекта недвижимого имущества и передачи в установленный договором срок доли построенного объекта для оформления права собственности, появились после вступления в силу закона ФЗ №214 « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Закон принят Государственной Думой, одобрен Советом Федерации и подписан Президентом РФ Путиным В.В. 30 декабря 2004 года. Однако, после этого, государство практически самоустранилось от решения этой проблемы. В результате по данным Министерства регионального развития РФ на начало 2011года в России зарегистрировано 4873 обманутых дольщика, которые годами не могут решить свои проблемы и не могут ни от кого получить помощи. В результате теряют свою собственность и деньги, ничего не получая взамен.

В связи с этим предлагается расширить понятие объекта долевого строительства фразой «объект незавершенного строительства», так как действующее законодательство о регистрации прав на объекты недвижимости содержит понятие «объект незавершенного строительства», а в случае с долевым строительством объект не имеет определенного титульного права, так как невозможно зарегистрировать право собственности. До завершения строительства объектом будет не определенное помещение, а доля незавершенного строительством объекта, пропорциональная платежу.

Поскольку правила привлечения денежных средств населения для долевого строительства определяются ФЗ №214, принятым государственными органами власти и подписанным Президентом, необходимо усилить ответственность власти за надлежащее исполнение статей закона. В связи с этим действующий закон дополнить статьей 4 следующего содержания: «Каждый Договор об участии в долевом строительстве, заключаемый между организацией застройщика и отдельным гражданином - дольщиком должен быть подтвержден поручительством со стороны саморегулируемого сообщества региона или, при его отсутствии, со стороны регионального органа власти».

Предлагается расширить перечень способов обеспечения обязательств. Будет особенно эффективно включение в договора долевого участия в строительстве всех участников строительства конкретного объекта положений о внесении денежных средств на строительство через депозит нотариуса или использование банковского аккредитива банков с государственным участием. При злоупотреблении в отношении денежных средств большого числа дольщиков, сохраненных денежных средств дольщиков, предусмотревших это положение в своих договорах, будет недостаточно для продолжения строительства. Поэтому целесообразно включать положения о дополнительных способах защиты во все договора долевого строительства. Способ обеспечения прост – участник вносит средства на депозит нотариуса, а застройщик, чтобы списать часть средств на свой счет должен документально подтвердить, что, во-первых, имеет право на привлечение денежных средств, во вторых выполнил объем работ, определенный договором для оплаты. Так может быть достигнут поэтапный контроль хода исполнения договора сторонами, а в случае нарушения договора застройщиком – сохранить средства дольщика. Данной мерой участник строительства может воспользоваться для внесудебного разрешения конфликта. В случае несоблюдения условий договора застройщиком нотариус или банк с государственным участием может

списать денежные средства с депозита за вычетом предусмотренной договором суммы штрафа за ненадлежащее исполнение договора.

Новая статья 15.3 описывает механизм обеспечения обязательства по договору долевого участия в строительстве аналогично существующему описанию в ФЗ-214 обеспечения с помощью залога и поручительства. Это связано с необходимостью более полного предоставления застройщиком комплекта документов для обоснованного списания денежных средств дольщиков, в соответствии с заключенным договором.

В связи с тем, что действующее законодательство имеет ограниченную возможность по регистрации прав участников долевого строительства на создаваемый на средства дольщиков объект и земельный участок под ним, предлагается обеспечить дополнительную защиту прав населения, в том числе и в случаях, когда их права уже нарушены, с помощью регистрации за ними прав на объект незавершенного строительства и на земельный участок. Такая необходимость обусловлена тем, что в настоящее время заявителем о регистрации прав на объект незавершенного строительства может являться только владелец земельного участка. Этот механизм обеспечит дополнительные гарантии дольщикам в случаях прекращения строительства, исчезновения застройщика, изменения инвесторов, застройщика не будут означать для него потерю денег и недвижимости, так как земельный участок будет обременен, что будет соответствовать и градостроительному законодательству РФ.


В практике строительства возникают ситуации, при которых, после заключения договора на строительство частного дома, фирма была признана банкротом и в результате этого у граждан забрали недостроенный дом, создаваемый на их средства. Следовательно, законодательство о долевом участии в строительстве в нынешнем виде ущемляет права граждан, не гарантирует их право на жилище. Действующим Федеральным законом ФЗ-214 установлено, что после завершения строительства участники могут обратиться за регистрацией прав на земельный участок. Этот срок


необходимо привязать к дате заключения договора при котором каждый участник может обратиться в органы государственной власти для регистрации его права на земельный участок, где ведется строительство многоквартирного дома.


В Проекте ФЗ вводятся положения, регулирующие права коллективного инвестора. В настоящее время Закон регулирует отношения одного участника и строительной компании. В тоже время Конституцией РФ закреплено право граждан собираться и свободно выражать свое мнение, а законом также обязанность застройщика предоставлять информацию о строительстве. Как правило, группа дольщиков, инвестирующих в строительство объекта, является самым крупным инвестором. И если, Законом «Об инвестициях в РФ» предусмотрено право коммерческих инвесторов на создаваемый объект пропорционально внесенным денежным средствам, то в отношении отдельных граждан, вкладывающих средства для личного строительства, это право еще необходимо конкретизировать. Общее собрание участников долевого строительства должно быть наделено дополнительными полномочиями, предусмотренными новой статьей 22. Тем самым устанавливается дополнительный механизм поэтапного контроля за ходом строительства со стороны отдельных некоммерческих дольщиков.


Практика показывает множество проблем, связанных с отсутствием механизма текущего контроля за ходом строительства и отсутствием действенных рычагов воздействия на застройщиков. Исправлению этого недостатка посвящен новый подпункт 2.4 пункта 5 статьи 23.

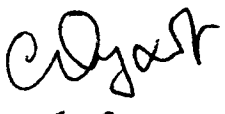
Пояснительная записка к проекту Федерального закона
«О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об
участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов
недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации»

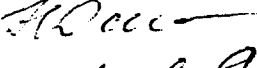
В.И.Кашин 


В.Н.Федоткин 

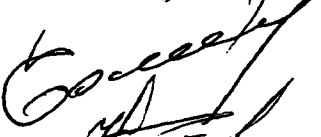
А.В.Апарина 


Ю.В.Афонин 


С.П.Обухов 

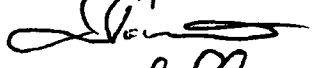
Н.А.Останина 

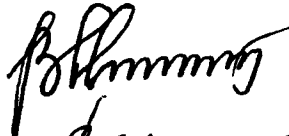
Н.В.Разворотнев 

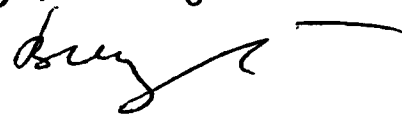
В.С.Романов 

Н.Ф.Рябов 

Н.В.Коломейцев 





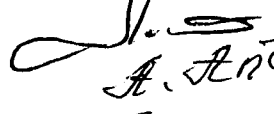




А.Е.Локоть 

В.С.Никитин 

В.С.Шурчанов 

**Финансово-экономическое обоснование проекта Федерального закона
«О внесении изменений и дополнений 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 данного законопроекта не требует дополнительного финансирования из бюджета.


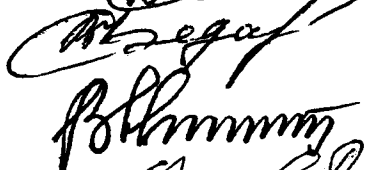
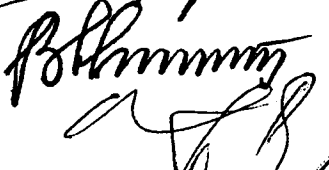
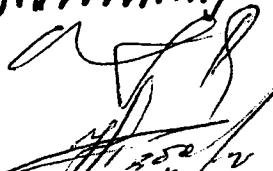


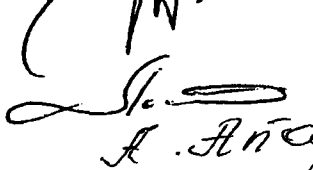
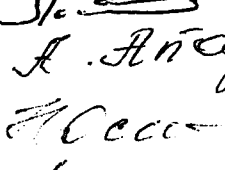
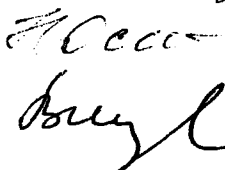
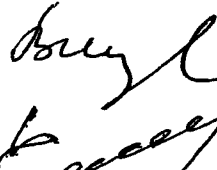
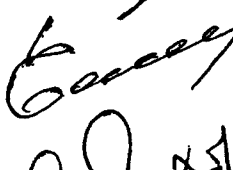
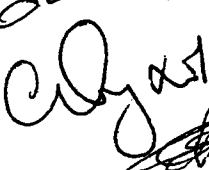

 (Косовин В.И.)
/В.И. Косовин/
 /В.С. Никитин/
 /М.В. Давыдов/
 /Н.Ф. Рябов/
 /А.С. Романов/
/А.С. Романов/
 /Н.С. Садыкина/
/Н.С. Садыкина/
 /В.С. Шурманов/
/В.С. Шурманов/
 (Романов В.С.)
 (Дуква С.И.)
/Ю.В. Арошкин

Перечень

законодательных актов, в которые необходимо внести изменения, в связи с принятием 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 данного законопроекта предусматривает внесение изменений в:

- 1) Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- 2) Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1

 (Кашин В.И.)
 /В.Н. Афанасьев/
 /В.С. Никитин/
 /Н.В. Разворотнев/
 /Н.Ф. Раббин/
 /Н.В. Корометцев/
 /А.В. Косов/
 /А. Антоненко/
 /Н. Сибиряков/
 (В.С. Шурчанов)
 (Романов В.)
 (Дуква С.А.)
 Ю.В. Афанасьев