



АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**



(подпись) **А.Ю. Молчанов**

«14» 03 2018 г.

Утверждено
Экспертным Советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол № 56 от «26» февраля 2018 г.)

Заключение

**по результатам правовой экспертизы законопроекта № 322981-7
«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» и отдельные законодательные акты Российской
Федерации»**

Экспертным Советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза законопроекта № 322981-7 «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект), принятого в первом чтении Государственной Думой 24.01.2018.

Исследование проводилось в период с 15.12.2017 по 26.02.2018 на основании Положения об Экспертном Совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Глушков А.Н. – руководитель рабочей группы;
- 2) Кондратьева И.В.;
- 3) Курикалов Ю.Л.;
- 4) Мешалов А.В.;
- 5) Москвитин М.В.;
- 6) Разумова Н.М.;
- 7) Ребрищев И.Н.;
- 8) Терешин Н.В.

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта, принятого в первом чтении, и пояснительную записку к нему, Федеральный закон 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), Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), иные нормативные правовые акты, а также заключение Комитета Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям от 11.01.2018 № 81 п. 1.2, заключение Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству по законопроекту, заключение Комитета Государственной Думы по финансовому рынку от 11.01.2018 № 61/6, официальный отзыв Правительства Российской Федерации от 22.01.2018 № 340п-П9.

Законопроект подготовлен во исполнение перечня поручений Президента Российской Федерации от 05.11.2017 № ПР-2261 по

совершенствованию законодательного регулирования сферы жилищного строительства.

По итогу рассмотрения законопроекта Экспертный Совет пришёл к следующим выводам.

1. Законопроектом расширяется перечень оснований внесудебного приостановления деятельности застройщика по уведомлению контролирующего органа (проектируемый пункт 2 части 2⁶ статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ) - неисполнение застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности. Данное положение не содержит исключений и соответственно не учитывает фактические действия недобросовестного участника долевого строительства, умышленно уклоняющегося от приёмки объекта. Часть 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ определяет порядок действий застройщика при уклонении дольщика от приёмки объекта (составление одностороннего акта), однако необходимо соблюдение целого ряда условий («указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения...» и др.). Не учтено также, что согласно части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ у участника долевого строительства есть законное право отказаться от подписания передаточного акта до устранения выявленных недостатков объекта долевого строительства.

При этом срок нарушения обязанности по передаче объекта, указанный в предлагаемой редакции части 2⁶ статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ и в проектируемой части 5¹ статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ, составляет 6 месяцев, а в корреспондирующей проектируемой норме Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», расширяющей перечень оснований для приостановления государственной регистрации прав по договорам долевого

участия, указан срок 3 месяца со дня наступления обязанности по передаче объекта (проектируемый пункт 56 части 1 статьи 26).

По мнению Экспертного Совета, законопроект нуждается в доработке в этой части.

Кроме того, законопроект уточняет введенный Федеральным законом № 218-ФЗ внесудебный порядок приостановления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании уведомления контролирующего органа. В частности, в проектируемом пункте 1 части 2⁶ статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ содержится обязанность контролирующего органа направить в орган регистрации прав уведомление о соответствии застройщика требованиям, указанным в части 2 данной статьи, в срок пять рабочих дней после получения от застройщика документов, подтверждающих его соответствие таким требованиям.

При этом срок направления уведомления о несоответствии, на основании которого деятельность застройщика приостанавливается, составляет один рабочий день. Представляется целесообразным соразмерно сократить срок возобновления деятельности застройщика.

Также Экспертный Совет считает целесообразным дополнить законопроект следующими положениями:

1) установить предельные сроки, на которые допускается приостановление деятельности застройщика во внесудебном порядке;

2) установить четкий порядок обжалования застройщиком предписания контролирующего органа о приостановлении деятельности.

2. Часть 7 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в действующей редакции устанавливает обязанность органа регистрации прав (Росреестра) в случае получения уведомления контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан – участников долевого строительства вносить в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведения об отсутствии у застройщика права

привлекать денежные средства граждан, а также направлять участникам долевого строительства, являющимся стороной зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов. Данное уведомление подлежит направлению по адресам электронной почты, указанным в договорах долевого участия, а в случае отсутствия в договоре участия в долевом строительстве адреса электронной почты - в письменной форме посредством почтового отправления.

Законопроектом указанный порядок расширяется. В частности, вышеописанные обязанности Росреестра возникают также в случае поступления уведомления Фонда о несоответствии застройщика обязательным требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ. Кроме того, проектируемой частью 7¹ статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вводится обязанность Росреестра в случае поступления уведомления Фонда о праве застройщика привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в аналогичном порядке уведомить о таком праве участников долевого строительства, являющихся стороной зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве.

По мнению Экспертного Совета, в условиях введения Единой информационной системы жилищного строительства (далее - ЕИСЖС), которая должна стать ключевой площадкой для информационного обмена между субъектами сферы жилищного строительства, почтовая рассылка уведомлений Росреестром нецелесообразна, архаична и повлечёт увеличение трудозатрат сотрудников Росреестра, а значит, увеличит финансовую нагрузку на бюджеты различных уровней бюджетной системы. Представляется достаточным наличие указанных сведений в ЕИСЖС.

В этой связи Экспертным Советом предлагается вместо проектируемых частей 7 и 7¹ статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости» дополнить законопроект положениями об исключении обязанности Росреестра направлять вышеуказанные уведомления участникам долевого строительства.

3. Законопроектом устанавливается солидарная ответственность лица, имеющего фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, за убытки, причинённые гражданам – участникам долевого строительства.

Фактически законопроектом ответственность возлагается не по принципу совершения действий (принятия решений), которыми причинены убытки, а исходя из правомочия лица давать указания другому лицу. Данный подход не является обоснованным, так как гражданское законодательство исходит из совершения действий (недобросовестных действий), приведших к негативному результату (причинению убытков), а не из принципа права принятия решений (статья 53¹ Гражданского кодекса Российской Федерации).

По мнению Экспертного Совета, необходимо конкретизировать перечень лиц, несущих солидарную ответственность по вышеуказанным обязательствам застройщика, а также заменить солидарную ответственность субсидиарной.

4. После принятия Федерального закона № 218-ФЗ профессиональным сообществом неоднократно указывалось на необходимость доработки его положений в части создания возможности для завершения ранее начатых проектов комплексного освоения территорий, развития застроенных территорий, комплексного развития территорий, масштабных инвестиционных проектов.

Также профессиональное сообщество отмечало необходимость создания механизмов разделения затрат на инженерную подготовку земельных участков, строительство социальных объектов при реализации

комплексных проектов жилищного строительства, в том числе в рамках нескольких разрешений на строительство.

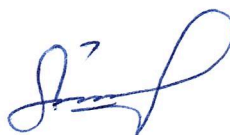
По мнению Экспертного Совета, вышеобозначенные проблемы не утратили своей актуальности и должны быть решены в рамках законопроекта.

5. Федеральным законом № 218-ФЗ допускается возможность получения застройщиком кредитов - целевое кредитование на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Однако фактически модель финансирования строительства, предлагаемая действующей редакцией Федерального закона № 218-ФЗ, не позволяет застройщику найти источник дохода для обслуживания привлечённых кредитных ресурсов.

По мнению Экспертного Совета, законопроект необходимо дополнить положениями, обеспечивающими применимость заложенной Федеральным законом № 218-ФЗ модели. Кроме того, Экспертный Совет концептуально поддерживает механизм работы застройщиков со счетами эскроу, однако считает, что указанный механизм должен быть адаптирован к проектам комплексного жилищного строительства, в том числе при реализации масштабных инвестиционных проектов.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет поддерживает концепцию законопроекта и рекомендует его к принятию Государственной Думой во втором чтении при условии его доработки с учётом сделанных замечаний и предложений.

Председатель Экспертного Совета
Ассоциации «Национальное объединение
строителей» по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере



А.Н. Глушков