



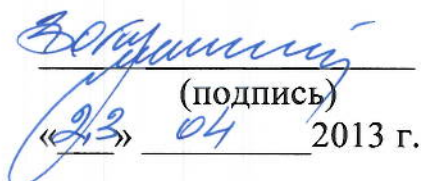
**НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Согласовано

Экспертным Советом НОСТРОЙ по
вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере
(протокол № 6 от 2 апреля 2013 г.)

Утверждено

Вице-Президент НОСТРОЙ
В.С. Опекунов


(подпись)
«23» 04 2013 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам правовой экспертизы проекта Федерального
закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации в части установления особенностей проведения
государственного контроля и надзора в области долевого строительства
многоквартирных домов, оснований проведения проверок и
периодичности их проведения»**

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей проведения государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения» (далее –

законопроект), подготовленного Минрегионом России в целях исполнения пункта 3 Плана подготовки нормативных правовых актов, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращения социальных конфликтов в этой сфере, утвержденного решением Правительства Российской Федерации от 02.06.2012 № ИШ-П9-3114.

Правовая экспертиза проводилась в период с 04.02.2013 по 25.03.2013 на основании Положения об Экспертном Совете и в соответствии с решениями Экспертного Совета (протоколы № 4 от 01.02.2013 и № 5 от 01.03.2013) рабочей группой в составе:

1) Глушкова Антона Николаевича, Председателя Совета НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ», Председателя Экспертного Совета – руководитель рабочей группы;

2) Курикалова Юрия Леонидовича, заместителя директора по правовым вопросам СРО НП «Инженерные системы - монтаж»;

3) Разумовой Натальи Михайловны, директора Департамента права НП СРО «ССК УрСиб»;

4) Терешина Николая Владимировича - СРО НП «Объединение строителей Тульской области»;

5) Федорченко Максима Владиславовича - НП СРО «Строительное региональное партнерство».

Законопроект направлен на установление особенностей проведения государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения.

В отношении соответствия норм законопроекта действующему законодательству следует отметить следующее.

1. Предложенная в законопроекте редакция пункта 3 части 8 статьи 23 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 – Закон «Об участии в долевом строительстве») противоречит основным целям Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»). Проведение внеплановой проверки на основании только обращения гражданина или информации органов местного самоуправления, сообщения в сети Интернет фактически означает возможность провести проверку в любое время, что создает условия для злоупотреблений, как для контролирующих органов, так и для граждан, необоснованно желающих негативно воздействовать на застройщика.

2. Пунктом 9 части 8 статьи 23 предложенной законопроектом редакции Закона «Об участии в долевом строительстве» предусмотрено, что внеплановая выездная проверка по основанию, указанному в пункте 3 части 8 данной статьи, может быть проведена контролирующим органом незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Между тем, часть 12 статьи 10 Закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в качестве оснований для проведения внеплановой выездной проверки предусматривает наступление гораздо более тяжких последствий, нежели возможные нарушения застройщиком Закона «Об участии в долевом строительстве», в частности: причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия, безопасности государства.

3. Предложенная законопроектом редакция пункта 11 части 11 статьи 23 Закона «Об участии в долевом строительстве» устанавливает в качестве полномочия контролирующего органа право на обращение в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого

строительства, включая иски о возмещении вреда, причиненного гражданам вследствие нарушений обязательных требований. Указанная норма законопроекта необоснованно расширяет полномочия контролирующего органа, приравнивая его к органам прокуратуры, а участников долевого строительства (которые вправе сами защищать свои интересы в суде) - к тем категориям граждан, обращение в суд которых самостоятельно затруднено (по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам – часть 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

4. Пунктом 3 части 13 статьи 23 предложенной законопроектом редакции Закона «Об участии в долевом строительстве» предусмотрено, что контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов в случае, если застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 2 статьи 12.1 Закона «Об участии в долевом строительстве», и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. В данном случае существенная мера ответственности в виде приостановления деятельности может наступить при отсутствии вины застройщика (в том числе в результате действий/бездействия энергоснабжающих организаций-монополистов либо самих участников долевого строительства). Кроме того, данная мера не стимулирует к скорейшему исполнению обязанностей по передаче объектов долевого строительства (как, например, неустойка, предусмотренная указанным законом), а наоборот, препятствует завершению строительства и передаче квартир участникам долевого строительства.

Ряд иных норм предложенного законопроекта вводит либо излишне жесткие меры ответственности застройщиков за нарушения, состав которых конкретно не определен, что является существенным коррупциогенным фактором, либо наделяет контролирующий орган полномочиями, дублирующими полномочия иных органов власти, в частности, правоохранительных, а также приводит к необоснованному вторжению в частноправовые отношения застройщика и участника долевого строительства.

Так, в качестве предмета проверки контролирующего органа указывается «деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств». Содержание такой деятельности проектом закона не определяется. Таким образом, предметом проверки становится не только соответствие деятельности застройщика конкретным перечисленным в законе требованиям, а деятельность как таковая, что неоправданно расширяет усмотрение контролирующего органа; при этом исполнение предписаний контролирующего органа не может быть приостановлено даже судом, что противоречит общему порядку, установленному процессуальным законодательством.

Следует также отметить, что в целом концепция законопроекта подразумевает дублирование функций государственного контроля и надзора в области долевого строительства на федеральном и региональном уровне. Это делает государственное регулирование менее эффективным, что приведет к длительному периоду фактического отсутствия контроля в связи с перераспределением полномочий между уровнями государственной власти, необходимостью создания территориальных подразделений уполномоченного федерального органа исполнительной власти, наработки практики их деятельности.

В целом можно констатировать, что авторами проекта предлагается создать систему государственного контроля с необоснованно широкими полномочиями и правами по установлению к деятельности застройщиков

любых требований, вопросы толкования и правоприменения которых будут решаться самим контролирующим органом. Ввиду того, что содержание тех требований, которые планируется установить в отношении застройщиков, законопроектом не определяются, эффективность механизма правового регулирования деятельности застройщиков, предлагаемого авторами проекта, а также эффективность мер реагирования контролирующего органа на нарушения не может быть ни проанализирована, ни оценена.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет приходит к следующему выводу:

принятие данного законопроекта является не целесообразным, ряд его норм – противоречащими действующему законодательству и содержащими коррупциогенный фактор. Предлагаемые проектом федерального закона поправки приведут к следующим негативным для строительной деятельности последствиям:

а) практически полностью устроят гарантии прав застройщиков как юридических лиц при осуществлении государственного контроля (надзора);

б) создадут параллельную федеральную систему контроля (надзора) за деятельностью застройщиков, наделяя уполномоченный федеральный орган неограниченными полномочиями по нормотворчеству в целях установления обязательных к исполнению застройщиками требований;

в) значительно увеличат частоту плановых проверок (с 3 лет до 1 года) основываясь на данных краткости строительного цикла (1-2 года), что не соответствует действительности;

г) введут ряд не конкретизированных оснований для внеплановых проверок, таких как усмотрение признаков нарушений из отчетности застройщика, понятие которых проектом не определено, появление информации в Интернете с указанием на нарушения, допускаемые застройщиком.

Законопроект содержит коррупциогенный фактор, создает условия для злоупотребления со стороны неопределенного круга лиц и не рекомендуется для принятия.

Председатель
Экспертного совета НОСТРОЙ
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере,
Руководитель рабочей группы



А.Н. Глушков