



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Государственно-правовое управление

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на проект закона Пермского края  
«О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан,  
пострадавших от действий застройщиков, не завершивших  
строительство многоквартирного дома»**

(внесен и.о. губернатора Пермского края)

**11.08.2017**

**№ 174-ЗКЛ**

В соответствии со статьей 20 Закона Пермского края от 06.03.2007 № 8-ПК «О Законодательном Собрании Пермского края» рассмотрение проекта закона находится в компетенции Законодательного Собрания Пермского края.

Проектом закона предлагается установить меры государственной поддержки отдельным категориям граждан – участникам строительства, пострадавшим от действий застройщиков, привлекавших денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома и не исполнивших обязательства по завершению строительства многоквартирного дома и предоставлению квартир.

По тексту проекта закона имеются следующие замечания и предложения.

1. В статье 1 законопроекта содержится определение понятия многоквартирного дома, согласно которому многоквартирным домом является незавершенный строительством объект, расположенный на территории Пермского края, при строительстве которого застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, в отношении застройщика которого введена одна из процедур, применяемая в деле о банкротстве застройщика и установленная Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ), для завершения строительства которого создан жилищно-строительный кооператив и который включен в реестр многоквартирных домов.

Вместе с тем определение понятия многоквартирного дома установлено федеральным законодательством.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух

и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Такое же определение многоквартирного дома установлено Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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).

В части 2.3 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ указано, что действие Федерального закона № 214-ФЗ в части регулирования отношений при строительстве (создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве (создании) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц.

Федеральным законом № 127-ФЗ установлено определение понятия объекта строительства, которым является многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, строительство которых не завершено (см. пункт 5 части 1 статьи 201.1 Федерального закона № 127-ФЗ).

Таким образом, в предложенном проекте определении понятия многоквартирного дома, не учитываются жилые дома блокированной застройки, в связи с этим проект в этой части необходимо доработать.

В пункте 7 статьи 1 законопроекта предлагается определить понятие гражданско-правового договора как договора долевого участия в строительстве, заключенного между застройщиком и пострадавшим гражданином, зарегистрированного федеральным органом исполнительной власти (его территориальным органом), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – прохождение процедуры государственной регистрации), предметом которого выступает приобретение жилого помещения в многоквартирном доме, а также прошедшего процедуру государственной регистрации договора цессии (уступки права требования), предметом которого выступает уступка права требования жилого помещения в многоквартирном доме, которое ранее приобретено cedentом по договору долевого участия в строительстве пострадавшему гражданину.

Предлагаемое проектом определение, по нашему мнению, не соответствует нормам Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по следующим основаниям.

Согласно статье 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 – 419 ГК РФ), если иное не предусмотрено правилами главы 27 ГК РФ и Правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ (см. главу IX § 7 Федерального закона 127-ФЗ).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительством (созданием) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов), основанные на договоре участия в долевом строительстве, урегулированы Федеральным законом № 214-ФЗ.

В силу части 3 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ действие Федерального закона № 214-ФЗ не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются ГК РФ и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности. Передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых, у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается.

В соответствии с частью 6 статьи 201.1 Федерального закона №127-ФЗ арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования, в том числе в случаях, установленных названной статьей, по следующим договорам:

- 1) договору участия в долевом строительстве;
- 2) договору купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) предварительному договору участия в долевом строительстве или предварительному договору купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) договору займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) договору простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- б) иным сделкам, связанным с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Кроме того, согласно статье 71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится в исключительном ведении Российской Федерации и, следовательно, нормы гражданского законодательства не могут устанавливаться законами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного пункт 7 статьи 1 законопроекта следует исключить.

В пункте 8 статьи 1 законопроекта в определении понятия жилищно-строительного кооператива содержится ссылка на статью 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ, согласно которой погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий выносит на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу **или иному специализированному потребительскому кооперативу**. Арбитражный управляющий информирует участников строительства о порядке создания, функционирования, преобразования и ликвидации жилищно-строительного кооператива **или иного специализированного потребительского кооператива**, в том числе о правах и об обязанностях членов такого кооператива, и обеспечивает ознакомление участников строительства с указанной информацией.

В предлагаемой проектом редакции отсутствует иной специализированный потребительский кооператив, как участник заявленных правоотношений.

В связи с этим считаем, что в данной части проект нуждается в доработке, и предлагаем слова «жилищно-строительный кооператив» заменить словами «жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив».

2. Статью 2 проекта предлагаем исключить, поскольку ею предлагается установить полномочия Законодательного Собрания Пермского края, которые носят общий характер и уже установлены целым рядом федеральных и краевых законов.

3. Требуется доработки статья 4 проекта в части уточнения полномочий Уполномоченного органа, поскольку в ней по существу указано только одно полномочие этого органа, в то время как из текста проекта закона следует целый ряд других его полномочий. В связи с этим необходимо либо дополнить данную статью конкретными полномочиями этого органа, либо в пункте втором слова «и законодательством Пермского края» заменить словами «законодательством Пермского края и настоящим Законом».

4. В пункте 1 части 1 статьи 5 проекта слово «достройки» предлагаем заменить словами «окончания строительства».

5. В части 1 статьи 6 проекта закона перед словом «поддержки» следует дополнить словом «государственной», также необходимо произвести соответствующие дополнения в соответствующем падеже по всему тексту проекта закона.

В частях 1, 2 статьи 6, части 1 статьи 8, статье 9 проекта предлагается установить нормы, касающиеся не только пострадавшего гражданина, но и членов его семьи. При этом определения понятия членов семьи пострадавшего гражданина в проекте не содержится. По нашему мнению, необходимо дополнить проект соответствующими положениями, в противном случае наличие данной правовой неопределенности может привести к неоднозначному толкованию норм принимаемого закона и возникновению различного рода коллизий.

С целью упрощения текста законопроекта и устранения двойственного толкования норм, принимаемых в частях 1, 2 статьи 6, предлагаем исключить слова «, которые приобрели жилое помещение в многоквартирном доме по гражданско-правовому договору»; «в случае если физическое лицо, являющееся приобретателем жилого помещения по гражданско-правовому договору,»; слово «относится» заменить словами «и относятся»; в части 2 после слов «на дату заключения» слова «гражданско-правового» исключить.

Пункты 3 и 4 части 2 статьи 6 проекта предлагаем изложить в следующей редакции:

- «3) одинокая мать;
- 4) одинокий отец;»;

а определения данных понятий, содержащиеся в указанных пунктах проекта, изложить в статье 1 законопроекта.

6. В статье **7 проекта** предлагаем по всему тексту исключить слово «день» в соответствующих падежах и слова «(для проведения сверки)» как лишние.

В пункте 1 части 2 статьи 7 после слов «установленных законодательством» дополнить словами «Российской Федерации и».

7. В пункте 3 части 1 статьи 8 проекта слово «вхождение» следует заменить словом «включение», в пункте 4 части 1 статьи 8 слово «вхождение» следует заменить словом «вступление».

Исходя из содержания статьи 8 проекта, меры государственной поддержки будут предоставлены пострадавшему гражданину при условии, соблюдения условий и критериев, установленных статьями 7 и 8 проекта. Следовательно, уполномоченным органом персонально по каждому гражданину будет приниматься решение. Однако процедура принятия такого решения (сроки, порядок рассмотрения, и т.д.) законопроектом не установлена. Частью 2 статьи 8 предлагается только установить основания отказа в предоставлении мер поддержки. Считаем, что в данной части проект требует доработки.

8. В статье 9 законопроекта следует слова «частях 1 и 2 статьи» заменить словом «статье».

9. В статье 10 проекта закона предлагается установить, что акционерное общество «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» является уполномоченной организацией, осуществляющей выдачу **целевых займов жилищно-строительным кооперативам, приобретателям объектов**, поименованных в статье 201.15-1 Федерального закона № 127-ФЗ, для завершения строительства многоквартирного дома и застройщикам, не выполнившим обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признанному несостоятельным (банкротом) с применением положений параграфа 7 главы IX Федерального закона № 127-ФЗ.

Однако текст законопроекта не содержит каких-либо положений об уполномоченной организации, о целевых займах ЖСК (юридическим лицам – приобретателям, исполняющим за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений).

Согласно преамбуле законопроекта, им устанавливаются меры государственной поддержки **отдельных категорий граждан**, пострадавших от действий застройщиков, привлекавших денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома и не исполнивших обязательства по завершению строительства многоквартирного дома.

Таковыми мерами поддержки предлагается установить предоставление пострадавшим гражданам **субсидии** из бюджета Пермского края **на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в жилищно-строительный кооператив для оплаты стоимости достройки** многоквартирного дома, включенного в реестр многоквартирных домов (см. пункт 1 части 1 статьи 5 проекта) и **выдачу ипотечных кредитов пострадавшим гражданам на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в жилищно-строительный кооператив для оплаты стоимости достройки** многоквартирного дома, включенного в реестр многоквартирных домов (см. пункт 2 части 1 статьи 5 проекта).

В связи с этим считаем, что статья 10 в предложенной проектом редакции, не относится к предмету правового регулирования законопроекта и предлагаем ее либо доработать, либо исключить.

Редакционные замечания будут выданы в рабочем порядке.

Начальник управления

О.П.Ходорова