

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Комитета Государственной Думы по жилищной политике
и жилищно-коммунальному хозяйству

по проекту федерального закона № 139186-7
«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» (в части защиты прав участников долевого
строительства), внесенному Правительством Российской Федерации

В соответствии с решением Совета Государственной Думы от 13.04.2017 года (выписка из протокола № 41, п. 23) Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству рассмотрел проект федерального № 139186-7 «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» (в части защиты прав участников долевого строительства), внесенный Правительством Российской Федерации, (далее – законопроект) в части своей компетенции.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ «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» 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) дополнен статьей 23.2, согласно которой в целях дополнительной защиты прав и законных интересов долевых инвесторов может быть создан специальный государственный компенсационный фонд. Средства данного фонда формируются за счет обязательных отчислений застройщиков, размер которых не может превышать один процент от планируемой стоимости строительства соответствующего многоквартирного дома

Порядок управления государственным компенсационным фондом, размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, условия и порядок использования средств фонда, а также правила размещения и инвестирования средств фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По законопроекту размер взносов застройщика будут рассчитываться по методике Правительства РФ на основе цены каждого договора с дольщиком. Размер отчисления не должен будет превышать предельный процент цены договора участия в долевом строительстве. Таким образом, рассмотрение законопроекта возможно при наличии проекта соответствующего акта Правительства РФ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2016 № 1310 «О защите прав граждан - участников долевого строительства» установлено, что государственный компенсационный фонд будет носить название Некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – фонд).

В соответствии с указанным постановлением Правительства Российской Федерации формирование компенсационного фонда уже началось с 1 января 2017 года и застройщикам необходимо осуществлять

обязательные отчисления в компенсационный фонд в отношении многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, если государственная регистрация договора участия в долевом строительстве таких объектов недвижимости с первым участником долевого строительства осуществляется после 1 января 2017 года. Между тем, согласно законопроекту обязанность застройщика по уплате взносов в компенсационный фонд возникает, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства объектов недвижимости представлен на государственную регистрацию после вступления в силу законопроекта.

Таким образом, имеется неопределенность момента возникновения обязанности застройщиков по уплате взносов в компенсационный фонд.

Законопроектом предлагается расширить сферу деятельности фонда посредством возложения на него ряда новых функций. В частности, предусматривается, что фонд, в числе прочего, будет осуществлять следующие функции:

- формирование компенсационного фонда за счет взносов застройщиков;
- выплату компенсаций участникам долевого строительства при банкротстве застройщика;

- предоставление займа или пожертвования лицу, завершающему строительство;

- взаимодействие с органом регистрации прав в целях осуществления контроля за внесением застройщиками взносов;

- ведение реестра застройщиков.

Пунктом 4 части 1 статьи 23.2 законопроекта предлагается предоставить фонду полномочия по предоставлению за счет средств компенсационного фонда займа, в том числе беспроцентного, или пожертвования созданному в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» жилищно-строительному кооперативу или иному потребительскому кооперативу либо

предоставление займа застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201.15-1 указанного федерального закона, для завершения строительства многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанных домах участникам долевого строительства.

Пунктом 2 части 3 статьи 23.4 законопроекта предлагается установить, что порядок заключения договоров займа и договоров пожертвования определяется Советом фонда, т.е. высшим коллегиальным органом управления фонда, что, бесспорно, не обеспечит прозрачность распоряжения средствами компенсационными фонда.

Кроме того, законопроектом предлагается ряд иных мер, направленных на защиту прав участников долевого строительства, в частности:

осуществление регистрации договора участия в долевом строительстве органами регистрации прав только после подтверждения уплаты взноса застройщиком, что не исключает ситуации, когда взнос по конкретному договору застройщиком внесен, а договор так и не заключен;

осуществление контроля за поступлением обязательных платежей (взносов) в компенсационный фонд посредством системы электронного взаимодействия между органом регистрации прав и фондом.

Законопроектом предусматривается внесение изменений в Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в части установления очередности удовлетворения требований фонда, возникающих после выплаты возмещения участникам долевого строительства.

В законопроекте не регулируются невнесение и частичное невнесение застройщиком взносов в компенсационный фонд; последствия недостаточности средств компенсационного фонда долевого строительства; гарантии прав и интересов граждан-участников долевого строительства, заключивших договор участия в долевом строительстве до вступления в силу

законопроекта; не определен правовой статус отчислений застройщиков, осуществленных с 1 января 2017 года и до момента вступления в силу законопроекта.

Данный законопроект направлен на решение проблем обманутых дольщиков.

На основании изложенного, Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству полагает, что проект федерального закона № 139186-7 «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» нуждается в доработке.

Председатель Комитета

Г.П.Хованская