

**ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«09» января 2020 г.

№ 48-02.2/С1

Председателю
Комитета Государственной Думы
по природным ресурсам,
собственности и земельным
отношениям

Н.П. НИКОЛАЕВУ

Уважаемый Николай Петрович!

Направляю на рассмотрение Комитета поправку к проекту федерального закона №841216-7 «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», принятому в первом чтении 13 декабря 2019 года.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Член Совета Федерации



С.Ф. Лисовский

№ п/п	Номер статьи и текст	Автор поправки	Содержание поправки	Новая редакция текста законопроекта с поправкой	Обоснование поправки
1	Статья 1, новый пункт	Член Совета Федерации С.Ф. Лисовский	Дополнить статью 1 пунктом 4 следующего содержания: «4) в части 5 статьи 11 слово «не» исключить;» Пункты 4-11 считать пунктами 5-12	Статья 1 ... 4) В части 5 статьи 11 слово «не» исключить; ... 5) статью 15 ⁴ : дополнить частью 6 ¹ следующего содержания...	Исключение слова «не» в ч.5 ст.11 Федерального закона № 214-ФЗ обусловлено тем, что Федеральным законом № 151-ФЗ от 27.06.2019 года в статью 11 закона № 214-ФЗ включено изменение о том, что соглашение об уступке требования о неустойке, возникающей вследствие нарушения обязательства о передаче жилого помещения в срок участнику долевого строительства не подлежит государственной регистрации, чем изменено общее правило п.2 ст. 389 Гражданского кодекса для неустоек, взыскиваемых с застройщиков в связи с неисполнением обязательств, связанных с договорами участия в долевом строительстве, и сложившаяся судебная практика по данному вопросу о необходимости государственной регистрации соглашения о неустойке (Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда от 12.04.2018 по делу № 305-ЭС17-17670 отмечено что выводы судов о возможности уступки права требования неустойки к застройщику за нарушение сроков по договору долевого участия в строительстве без государственной регистрации не основаны на законе:..., так как закон предоставляет этот вид неустойки именно участнику долевого строительства, а не лицу, не обладающему таким статусом)). Отмена государственной регистрации соглашения об уступке требования неустойки к застройщику негативно отражается как на правовом положении граждан-участников долевого строительства, так и на финансовом состоянии застройщиков. Вследствие отсутствия государственной регистрации соглашений об уступке прав на неустойку требования уступаются гражданами участникам рынка коллекторских услуг по цене значительно ниже предусмотренного двукратного размера неустойки, а взыскание с застройщика по уступленному требованию осуществляется участниками рынка коллекторских услуг в двукратном размере (чем коллектор, получивший требование о неустойке в двукратном размере, уступленное гражданином, ставится в более выгодное положение по сравнению с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями-участниками долевого строительства, имеющими право на однократный размер неустойки). Таким образом, в отсутствие государственной регистрации соглашений об уступке неустойки граждане-участники долевого строительства лишены возможности реализовать право на двукратный размер неустойки, тогда как коллекторы взыскивают с застройщиков такую уступленную неустойку в двукратном размере, на который они права бы не имели, не будь требование им уступлено гражданами-потребителями лишь для защиты которых законом и установлен двойной размер неустойки. В связи с изложенным для исключения недобросовестных практик при уступке требований о взыскании рассматриваемой неустойки представляется целесообразным для гарантий интересов граждан-участников долевого строительства установление государственной регистрации соглашений об уступке требований о взыскании неустойки к застройщикам, т.е. одинаковой формы сделки как для уступки прав на помещение участниками долевого строительства, так и для производной от таких прав неустойки.

Член Совета Федерации

С.Ф. Лисовский