

ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

« ____ » _____ 2019 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменения в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"»

Приложения:

1. текст законопроекта на __ листе;
2. пояснительная записка на __ листах;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта на __ листе;
4. финансово-экономическое обоснование на __ листе;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на электронном носителе.

Член Совета Федерации

С.Ф. Лисовский

Вносится членом Совета Федерации
Лисовским С.Ф.

Проект № _____

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Внести в статью 11 Федерального закона от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 18, ст. 2515) № 214-ФЗ изменение, дополнив частью 6 следующего содержания:

«6. В случае уступки индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу прав требования неустойки, штрафа (пени) по договору, заключенному гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, к отношениям, вытекающим из данного договора не применяются условия о размере неустойки, установленные для граждан статьями 6 и 9 и положения части 9 статьи 4 настоящего Федерального закона.».

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"»

Федеральным законом № 151-ФЗ от 27.06.2019 года в статью 11 закона № 214-ФЗ внесены изменения о том, что уступка требования о неустойке, возникающей вследствие нарушения обязательства о передаче в срок участнику долевого строительства не подлежит государственной регистрации.

В соответствии с частью 9 статьи 4 закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно ч.2 ст. 6 закона № 214-ФЗ В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Часть 6 ст. 9 закона 214-ФЗ предусматривает возможность получения второго вида неустойки: В случае нарушения застройщиком предусмотренных частями 2 и 5 статьи 9 срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня,

следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Уступка требования об уплате штрафа, неустойки или пени не ограничивается по кругу субъектов, в связи с чем гражданин-участник долевого строительства вправе уступить требование к застройщику об уплате неустойки, пени и штрафа юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям. Однако, в таком случае к уступленным требованиям не должно применяться законодательство о защите прав потребителей, поскольку в соответствии с законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» потребителем может считаться только гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Таким образом, двукратный размер неустойки в случаях нарушения прав потребителя-гражданина, предусмотренных ст.6 и 9 закона № 214-ФЗ, не должен применяться в случаях уступки требования об уплате такой неустойки, пени, штрафа гражданином юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, поскольку устанавливая повышенный размер неустойки в случае нарушения прав участников долевого строительства-граждан, законодатель исходил из распространения на граждан законодательства о защите прав потребителей.

Также следует обратить внимание на то обстоятельство, что гражданин, имея право на получение неустойки с застройщика и по ч. 2 ст.6 и по ч. 6 ст.9 закона 214-ФЗ может уступить одну из неустоек, оставив требование об уплате второй себе, что будет способствовать росу случаев заключения договоров долевого участия в строительстве не в целях получения объекта недвижимого имущества, а в целях последующей уступки требований к застройщику.

Возможность уступки требований об уплате неустойки, пени, штрафа, исчисленной с учетом законодательства о защите прав потребителей, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, которые потребителями не являются, также негативно отразится на финансовом

состоянии застройщиков, поскольку упрощение порядка уступки требований в виде отмены ее государственной регистрации отвлечет средства застройщиков. Финансовые средства, которые могли бы быть направлены на завершение долевого строительства, застройщики будут вынуждены направить на уплату штрафных санкций, что неизбежно повлечет увеличение сроков окончания строительства. Реализация уступленных юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям требований уплаты неустойки к застройщикам приведет к нарушению прав тех участников долевого строительства, которые заинтересованы не в получении прибыли от переуступки, а в окончании строительства и в предоставлении по договорам соответствующих помещений.

В связи с изложенным, представляется целесообразным ограничить возможность уступки юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям требований, исчисленных с учетом положений о защите прав потребителей, поскольку иное будет способствовать недобросовестному поведению участников рынка услуг долевого строительства, перемещению рынка коллекторских услуг в сферу взаимоотношений застройщика и участников долевого строительства, чем способствовать повышению финансовых рисков застройщиков и препятствовать реализации строительных проектов.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 11 Федерального закона «"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 11 Федерального закона «"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"» не потребует внесения изменений в действующие федеральные законы, признания актов федерального законодательства утратившими силу или приостановления, принятия иных федеральных законов.