

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации,
Федеральные законы "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
и "О жилищных накопительных кооперативах"**

Статья 1

Внести в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" следующие изменения:

1) пункт 3 части 2 статьи 1 изложить в следующей редакции:

"жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с настоящим Федеральным законом.";

2) часть 2 статьи 23 изложить в следующей редакции:

"2. Контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе в случае участия жилищно-строительных кооперативов в строительстве многоквартирных жилых домов в качестве застройщика или участника долевого строительства, привлекающего денежные средства других участников долевого строительства в целях участия в долевом строительстве, осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом

уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее – контролирующий орган). "

Статья 2

Внести в статью 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1 (часть 1), ст. 14; 2011, № 23, ст. 3263; № 49 (ч. 1), ст. 7027) следующие изменения:

1) дополнить частью 3.1 следующего содержания:

"Жилищно-строительный кооператив вправе участвовать в строительстве многоквартирного дома в качестве застройщика или участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"."

2) статью 110 дополнить частью 6 следующего содержания:

"6. Контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива по участию в строительстве многоквартирного дома в качестве застройщика или участника долевого строительства, привлекающего денежные средства других участников долевого строительства в целях участия в долевом строительстве, осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство, в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации."

Статья 3

Статью 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1 (часть 1), ст. 41; 2006, № 43, ст. 4412; 2011, № 49 (ч. 1), ст. 7040) дополнить частью седьмой следующего содержания:

"2. Кооператив вправе участвовать в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в качестве застройщика или участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". "

Президент

Российской Федерации

Сведения о расчетах, обоснованиях и прогнозах последствий предлагаемых решений, имеющих значение для оценки регулирующего воздействия проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, федеральные законы "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и "О жилищных накопительных кооперативах"»

1. Краткое описание предлагаемого нового правового регулирования

Законопроект устанавливает требование об участии жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов в строительстве многоквартирных жилых домов в качестве застройщика или участника долевого строительства, привлекающего денежные средства других участников долевого строительства в целях участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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", и устанавливает полномочие органов, осуществляющих контроль и надзор в области долевого строительства, по осуществлению контроля и надзора за деятельностью жилищно-строительных кооперативов при участии последних в строительстве многоквартирных домов.

2. Проблема, на решение которой направлено новое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы

Законопроект разработан с целью решения проблемы использования жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов в качестве обходной схемы, позволяющей привлекать деньги граждан на строительство многоквартирных домов без соблюдения норм Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – ФЗ-214). Об этом свидетельствует резкий рост числа ЖСК и ЖНК в регионах России.

Существование «обманутых дольщиков» и риски увеличения их количества за счет недостаточного нормативного регулирования - острая социальная проблема, которая неоднократно приводила к массовым акциям протеста, сопряженным с голодовками, перекрытиями автомобильных трасс, общим недовольством пострадавших граждан действиями органов государственной власти и местного самоуправления. По состоянию

на 1 июля 2012 года в Российской Федерации насчитывается 688 «проблемных» объектов, по которым нарушены права 66 672 человек.

Согласно данным Генеральной прокуратуры Российской Федерации правонарушения в сфере долевого строительства, как правило, вызваны умышленными действиями недобросовестных застройщиков. В I квартале 2012 года прокурорами было выявлено около 1,7 тысячи нарушений прав дольщиков, для устранения которых органами прокуратуры было внесено 340 представлений.

Таким образом, граждане оказываются незащищенными нормами ФЗ-214, а правовое регулирование деятельности ЖСК и ЖНК является недостаточным и не способно обеспечивать права граждан, вложивших денежные средства в ЖСК и ЖНК с целью участия в строительстве многоквартирного жилого дома.

Существующие пробелы в законодательном регулировании деятельности ЖСК и ЖНК провоцируют увеличение числа «обманутых дольщиков» и негативные социальные последствия.

Меры, предлагаемые законопроектом, позволят распространить гарантии прав участников долевого строительства, установленные ФЗ-214 на членов жилищно-строительных кооперативов и жилищных накопительных кооперативов при участии последних в строительстве многоквартирных домов в качестве застройщика или участника долевого строительства, привлекающего денежные средства других участников долевого строительства в целях участия в долевом строительстве.

Министерством финансов Российской Федерации в соответствии с п. 3 Плана подготовки нормативных правовых актов, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращение социальных конфликтов в этой сфере в дальнейшем, утвержденного поручением Правительства Российской Федерации от 2 июня 2012 г. № ИШ-П9-3114, разработан законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», который устанавливает особенности проведения государственного контроля в области строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок, сроков и периодичности их проведения, осуществления контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств участников долевого строительства.

Законопроект, разработанный Министерством регионального развития Российской Федерации, предусматривает осуществление контроля и надзора в области долевого строительства за деятельностью жилищно-строительных кооперативов и жилищных накопительных кооперативов при участии последних в строительстве многоквартирных домов.

3. Цели предлагаемого регулирования и их соответствие принципам правового регулирования, программным документам Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральные законы "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и «О жилищных накопительных кооперативах» разработан в соответствии с пунктами 1 и 2 Перечня поручений Президента Российской Федерации по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве от 5 сентября 2011 г. № Пр-2618 и пунктом 2 Плана подготовки нормативных правовых актов, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращение социальных конфликтов в этой сфере в дальнейшем, утвержденного поручением Правительства Российской Федерации от 2 июня 2012 г. № ИЩ-П9-3114.

Цель законопроекта соответствует п. 2 Перечня поручений Президента Российской Федерации по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве от 5 сентября 2011 г. № Пр-2618 – усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращение социальных конфликтов в этой сфере в дальнейшем.

4. Новые полномочия, функции, обязанности и права органов государственной власти, органов местного самоуправления или изменение порядка их реализации

В соответствии с проектом федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, федеральные законы "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и "О жилищных накопительных кооперативах" уполномоченные органы исполнительной власти Российской Федерации, на территории которых осуществляется долевое строительство многоквартирных домов, будут осуществлять контроль и надзор в случае участия жилищно-строительных кооперативов и жилищных накопительных кооперативов в качестве застройщика или участника долевого строительства, привлекающего денежные средства других участников долевого строительства в целях участия в долевом строительстве.

5. Оценка расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на организацию исполнения и исполнение новых полномочий, функций, обязанностей и реализацию прав или на изменение порядка их реализации

Расходов не потребуется.

6. Новые обязанности субъектов предпринимательской деятельности или изменение содержания существующих обязанностей

Введение новых обязанностей не предусматривается, законопроект устанавливает требование об участии жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов в строительстве многоквартирных жилых домов в качестве застройщика или участника долевого строительства, привлекающего денежные средства других участников долевого строительства в целях участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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"

7. Основные группы субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты новым правовым регулированием, их количественная оценка

1) жилищный накопительный кооператив – в понимании п. 1 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 № ФЗ-215 «О жилищных накопительных кооперативах» дать количественную оценку кооперативов не представляется возможным, т.к. таковым может выступать любое юридическое лицо, соответствующее требованиям п.1 ст.2 ФЗ-215.

2) жилищно-строительный кооператив – в понимании п.1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации дать количественную оценку кооперативов не представляется возможным, т.к. таковым может выступать любое юридическое лицо, соответствующее требованиям п.1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. Оценка расходов субъектов, осуществляющих предпринимательскую и иную деятельность, связанных с необходимостью соблюдать закрепляемые за ними обязанности, либо с изменением содержания таких обязанностей

Расходов субъектов, осуществляющих предпринимательскую и иную деятельность, не потребуется.

9. Риски невозможности решения проблемы предложенным способом, риски непредвиденных негативных последствий

План подготовки нормативных правовых актов, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства

и предотвращением социальных конфликтов в этой сфере в дальнейшем предусматривает комплекс мер, направленных на решение данной задачи.

Установление полномочий органов, осуществляющих контроль и надзор в области долевого строительства, по осуществлению контроля и надзора за деятельностью жилищно-строительных кооперативов при участии последних в строительстве многоквартирных домов является одной из мер, направленной на решение комплексной проблемы.

В связи с этим представляется, что достижение общей цели – решение проблем граждан, участвующих в долевом строительстве, и предотвращение социальных конфликтов в этой сфере в дальнейшем, обозначенной в Перечне поручений Президента Российской Федерации по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве, от 5 сентября 2011 г. № Пр-2618, невозможно без установления контроля и надзора за участием жилищно-строительных кооперативов и жилищных накопительных кооперативов в строительстве многоквартирных домов.

10. Сведения о результатах консультаций с субъектами предпринимательской деятельности

Консультации с субъектами предпринимательской деятельности не проводились.