07 сентября 2015 года

**ОТЧЕТ**

**о проведении публичных консультаций в целях экспертизы закона Забайкальского края от 17 июня 2014 года № 1008-ЗЗК «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов или приобретение жилых помещений на территории Забайкальского края»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование организации, проведенного мероприятия по обсуждению Закона**  | **Общее содержание полученных замечаний и предложений** |
| 1 | Ассоциация товаропроизводителей Забайкалья | Предложений не поступало |
| 2. | Забайкальское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» | Предложений не поступало |
| 3. | Забайкальское региональное отделение общественной организации «Деловая Россия» | Предложений не поступало |
| 4. | Забайкальская краевая общественная организация «Выпускники Президентской программы» | Предложений не поступало |
| 5. | Некоммерческое партнерство «Забайкальский союз предпринимателей» | Предложений не поступало |
| 6. | Торгово-промышленная палата Забайкальского края | Предложений не поступало |
| 7. | Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае и его рабочий аппарат | Закон Забайкальского края от 17 июня 2014 года № 1008-ЗЗК «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов или приобретение жилых помещений на территории Забайкальского края» (далее - Закон) в первую очередь направлен на защиту прав граждан, являющихся участниками долевого строительства. Данный вывод основывается на положениях:1) статья 1 Закона определяет основные направления деятельности исполнительных органов государственной власти Забайкальского края по защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Забайкальского края с целью приобретения жилого помещения для дальнейшего проживания;2) пункт 1 статьи 2 Закона определяет, что застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство;3) пункт 1 статьи 3 Закона определяет участников отношений по защите прав пострадавших соинвесторов, к которым относятся граждане, сведения о которых в соответствии с законодательством Российской Федерации внесены уполномоченным органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов, в реестр граждан, и (или) граждане, сведения о которых на дату вступления в силу настоящего Закона края внесены в реестр участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Забайкальском крае и др.Вместе с тем, прослеживается смешение понятий инвестиционной деятельности и участия в долевом строительстве. Основное отличие инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве заключается в характеристике предмета договора – объекта строительства. Если из норм Федерального закона 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» (далее - Закон об участии в долевом строительстве) следует, что объектом договора участия в долевом строительстве является отдельное жилое или нежилое помещение, обладающее индивидуально-определенными признаками, то в инвестиционном договоре – это объект строительства целиком, то есть индивидуально определенный обособленный объект (здание, строение, сооружение) или комплекс таких объектов. При этом по окончании строительства участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве переходит в собственность отдельное жилое или нежилое помещение в составе построенного объекта недвижимости, инвесторам же объект инвестирования (созданный объект недвижимости) поступает в общую долевую собственность пропорционально их объемам капитальных вложений.Отличием является и форма соответствующего договора. Если инвестиционный договор заключается в простой письменной форме, то согласно пункту 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Законодательство, регулирующее инвестиционную деятельность в Российской Федерации, а также положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не содержат требования к государственной регистрации договоров, связанных с инвестиционной деятельностью, и не связывают момент заключения договоров с их государственной регистрацией, то есть инвестиционный договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.Имеются и иные отличия.Таким образом, учитывая рассмотренные выше характеристики инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве, можно сделать вывод о том, что инвестиционные договоры и договоры участия в долевом строительстве, заключаемые застройщиком с юридическими и физическими лицами в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, являются двумя самостоятельными типами гражданско-правового договора, которые следует различать между собой.В связи с изложенным, возникает вопрос о правильности использования в Законе понятий «инвестировавших» (название Закона), «соинвесторы» (например, ст. 3 Закона) с привязкой к цели приобретения жилого помещения для дальнейшего проживания (ст. 1 Закона) и иных положений, относящихся к характеристикам договора на участие в долевом строительстве. Подтверждением также служит часть 3 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве – «действие настоящего Федерального закона 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 Гражданским кодексом Российской Федерации 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.»Таким образом, выявление положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности возможно лишь в части рассмотрения положений о застройщиках.Предложено рассмотреть вопрос о внесении изменений в Закон в части:1) исключения из Закона понятия, относящегося к инвестиционной деятельности (например, соинвесторы и др.), так как их наличие вводит в заблуждение в части правовой природы регулируемых настоящим законом отношений; 2) в связи с тем, что признание застройщика недобросовестным основывается на признании объекта строительства проблемным, особого внимания заслуживает пункт 1 части 1 статьи 4 Закона. Так, Правительство Забайкальского края принимает решение о признании многоквартирного дома проблемным по представлению уполномоченного органа, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов. Однако, исходя из данной нормы механизм принятия такого решения, его обжалования застройщиком не определены, что является «пробелом» в регулировании и может повлечь негативные последствия для предпринимателя (застройщика).  |
| 8. | Читинский институт (филиал) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Байкальский государственный университет экономики и права» | Предложений не поступало |
| 9. | Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Забайкальский государственный университет» | Предложений не поступало |
| 10. | Официальный сайт Министерства экономического развития Забайкальского края | Предложений не поступало |