08 сентября 2015 года

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**об экспертизе 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»**

В соответствии с разделом 3 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Забайкальского края, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы действующих нормативных правовых актов Забайкальского края, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Губернатора Забайкальского края от 27 декабря 2013 года № 80, Министерством экономического развития Забайкальского края (далее - Министерство) проведена экспертиза 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» (далее – Закон).

Разработчиком Закона является Инспекция государственного строительного надзора Забайкальского края.

Закон 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, надлежащим образом исполняющих или исполнивших свои обязательства в соответствии с условиями заключенной сделки и пострадавших от недобросовестных действий застройщиков или иных лиц, привлекших денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов (далее – пострадавшие соинвесторы), или граждан, инвестировавших денежные средства в приобретение жилых помещений на территории Забайкальского края, надлежащим образом исполняющих или исполнивших свои обязательства в соответствии с условиями заключенной сделки и пострадавших от недобросовестных действий лиц, привлекших денежные средства граждан для приобретения жилых помещений (далее – пострадавшие приобретатели).

Действие Закона распространяется на застройщиков, 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 Закона внесены в реестр участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Забайкальском крае, пострадавших приобретателей, к которым относятся граждане, сведения о которых внесены уполномоченным органом в области управления и распоряжения государственной собственностью Забайкальского края в реестр приобретателей, иных лиц, привлекшие денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, а также приобретения жилых помещений, исполнительные органы государственной власти Забайкальского края.

С 17 августа 2015 года по 05 сентября 2015 года по Закону были проведены публичные консультации. В частности, Закон размещался на официальном сайте Министерства, а также направлялся в Торгово-промышленную палату Забайкальского края, Забайкальское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Забайкальское региональное отделение общественной организации «Деловая Россия», Некоммерческое партнерство «Забайкальский союз предпринимателей», Забайкальскую краевую общественную организацию «Выпускники Президентской программы», Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае, Ассоциацию товаропроизводителей Забайкалья, Читинский институт (филиал) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Байкальский государственный университет экономики и права», Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Забайкальский государственный университет», субъектам предпринимательской деятельности, которые являются основными застройщиками в Забайкальском крае.

По итогам публичных консультаций по Закону поступили предложения от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае.

Предложено рассмотреть вопрос о внесении изменений в Закон в части:

1) исключения из Закона понятий, относящихся к инвестиционной деятельности, так как их наличие вводит в заблуждение в части правовой природы регулируемых Законом отношений, а также 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.

Таким образом, 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, статья 3 Закона) с привязкой к цели приобретения жилого помещения для дальнейшего проживания (статья 1 Закона) и иных положений, относящихся к характеристикам договора на участие в долевом строительстве;

2) доработать пункт 1 части 1 статьи 4 Закона в связи с тем, что признание застройщика недобросовестным основывается на признании объекта строительства «проблемным». Решение о признании многоквартирного дома «проблемным» принимает Правительство Забайкальского края по представлению уполномоченного органа, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов. При этом, 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).

Отчет о результатах публичных консультаций прилагается.

По результатам проведенной экспертизы Министерством сделан вывод о наличии в Законе положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской деятельности. Разработчику рекомендуется доработать Закон в соответствии с предложениями, поступившими в результате проведения публичных консультаций.

Приложение: на \_\_\_\_\_ л. в 1 экз.

Заместитель министра

экономического развития

Забайкальского края Ж.Б.Сухобаторова

|  |
| --- |
| Гуреева Татьяна Юрьевна  8(3022) 40-17-86 |