

## СПРАВКА

о подготовке проекта постановления Законодательного Собрания Оренбургской области

О проекте федерального закона № 787700-7 «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» (в части установления особенностей уступки прав требований)

Проект внес:  
(фамилия, инициалы,  
должность, подпись)      Комитет Законодательного Собрания области по собственности,  
природопользованию и строительству

Докладчик:  
(фамилия, имя,  
отчество, должность)      Швецов Аркадий Владимирович – председатель комитета Законо-  
дательного Собрания области по собственности, природополь-  
зованию и строительству

Поручение председателя (заместителя председателя)  
Законодательного Собрания области:

Швецову А.В.

Отметка о подписании принятого закона  
Губернатором Оренбургской области

Прошу организовать работу согласно  
Регламенту Законодательного Собрания  
области

Отметка о получении проекта  
Законодательным Собранием области:

Аппарат Законодательного  
Собрания Оренбургской  
области

«07» 10. 2019 № 23-02/5251  
(штамп канцелярии)

7 октября 2019 года



А.А.Куниловский  
(подпись)

Согласование с заинтересованными организациями

Наименование организации	Фамилия и инициалы (разборчиво)	Дата согласования проекта	Подпись
Председатель комитета Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству	Швецов А.В.	07.10.2019	
Первый заместитель руководителя аппарата Законодательного Собрания области – начальник экспертно-правового управления	Еременко Т.М.		





**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ  
СОБРАНИЕ  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ  
ШЕСТОЙ СОЗЫВ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ \_\_\_\_\_

г. Оренбург

О проекте федерального закона № 787700-7 «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» (в части установления особенностей уступки прав требований)

Законодательное Собрание области

п о с т а н о в л я е т :

1. Поддержать проект федерального закона № 787700-7 «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» (в части установления особенностей уступки прав требований).

2. Направить постановление в Комитет Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

3. Контроль за исполнением данного постановления возложить на комитет Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Законодательного  
Собрания Оренбургской области

С.И.Грачев



# ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

## Комитет по собственности, природопользованию и строительству

Дом Советов, г. Оренбург, 460015, факс (3532) 78 61 51

от 07.10.2019 № 23-23/127-ВН

На № 23-02/5008 от 27.09.2019

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект федерального закона № 787700-7 «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» (в части установления особенностей уступки прав требований)

№ пп	Фамилия и инициалы председателя комитета	Поддержать	Отклонить
1.	Аверьянов Г.М.	+	
2.	Алкулов Е.К.	+	
3.	Аникеев А.А.	+	
4.	Ибрагимов Н.Р.	+	
5.	Ермакова Ж.А.	+	
6.	Куниловский А.А.	+	
7.	Хромушина О.Н.	+	
8.	Жарков А.Н.	+	
9.	Шукурова Т.О.	+	

Законопроектом предлагается ограничить возможность взыскания с застройщика сумм неустойки, штрафа (пени) по договору, заключенному гражданином - участником долевого строительства, в случае уступки юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям требований, установленных для граждан статьями 6 (в случае нарушения срока передачи объекта долевого строительства – 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России) и 9 (в случае нарушения срока возврата денежных средств – 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России) и положения части 9 статьи 4 (законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей) Федерального закона № 214-ФЗ.

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, негативно отражается на финансовом состоянии застройщиков,

поскольку они вынуждены направлять финансовые средства на уплату штрафных санкций, вместо скорейшего завершения строительства

**Комитетом законопроект поддерживается.**

Председатель комитета



А.В.Швецов

## Лист результатов согласования

Вид документа	Заключение комитета
Заголовок	О проекте федерального закона № 787700-7 "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" (в части установления особенностей уступки прав требований)
Подпись	Швецов А.В., Председатель комитета, Комитет по собственности, природопользованию и строительству
Инициатор	Амирова О.А., Главный специалист, Отдел по организации деятельности комитета по вопросам собственности , природопользования и строительства
Исполнитель	Амирова О.А., Главный специалист, Отдел по организации деятельности комитета по вопросам собственности , природопользования и строительства
Тип согласования	Параллельное
Срок согласования	07.10.2019
Дата начала процесса	07.10.2019 10:57
Дата окончания процесса	07.10.2019 13:54

Комментарии инициатора

Комитет рекомендует **ПОДДЕРЖАТЬ**

Виза	Должность	Ф.И.О.	Дата и время
Согласен	Председатель комитета	Аверьянов Г.М.	07.10.2019 11:36
Согласен	Председатель комитета	Алкулов Е.К.	07.10.2019 11:00
Согласен	Председатель комитета	Аникеев А.А.	07.10.2019 11:18
Согласен	Председатель комитета	Ермакова Ж.А.	07.10.2019 12:12
Согласен	Председатель комитета	Жарков А.Н.	07.10.2019 12:54
Согласен	Председатель комитета	Ибрагимов Н.Р.	07.10.2019 11:16
Согласен	Председатель комитета	Куниловский А.А.	07.10.2019 11:20
Согласен	Председатель комитета	Хромушина О.Н.	07.10.2019 10:53
Согласен	Председатель комитета	Шукурова Т.О.	07.10.2019 11:02

Комментарии участников

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 25.09.2019 № 217  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 25 " сентября 2019 г.

**21. О проекте федерального закона № 787700-7 "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" (в части установления особенностей уступки прав требований) - вносит член Совета Федерации С.Ф.Лисовский**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, соисполнителем – Комитет Государственной Думы по финансовому рынку.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям до 25 октября 2019 года.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2019 года (ноябрь).

Первый заместитель  
Председателя Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



А. Д. Жуков  
Аппарат Законодательного  
Собрания Оренбургской  
области  
«27»09.2019 № 23-02/5008

**ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

«02» сентября 2019 г.

№ 48-02.283/а

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**В.В. ВОЛОДИНУ**

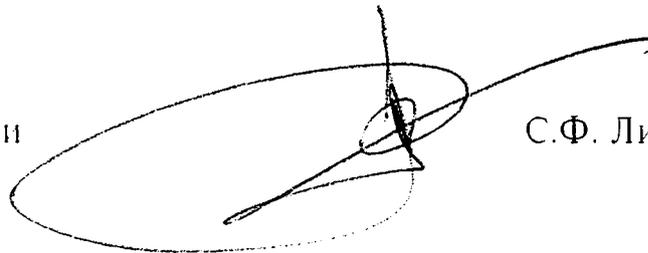
**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

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:

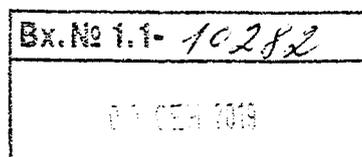
1. текст законопроекта на 1 листе;
2. пояснительная записка на 3 листах;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта на 1 листе;
4. финансово-экономическое обоснование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

Член Совета Федерации



С.Ф. Лисовский

исп.: Г.И. Ребровская  
тел.: +7 (495) 986-66-15



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 03.09.2019 09:31  
№78-700-7: 1.1

Вносится членом Совета Федерации  
Лисовским С.Ф.

Проект № \_\_\_\_\_

~ 484700-7

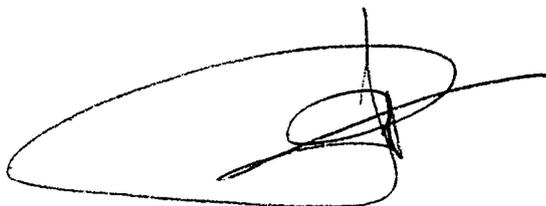
## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**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,



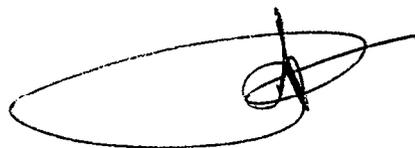
следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит 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.

A handwritten signature or stamp, consisting of a large, loopy oval shape with a smaller, more complex scribble inside it.

## **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.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left and a series of smaller, overlapping strokes on the right.

## 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.

