

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Статья 1

Внести в статью 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст.16; 2006, №1, ст.21; №52, ст.5498; 2008, №20, ст.2260; №30, ст.3604; 2009, №48, ст.5711; 2011, №30, ст.4590, 4591, 4594; №49, ст.7015; 2012, №53, ст.7619; 2013, №27, ст.3480; 2014, №43, ст.5799; 2016, №27 (часть II) ст.4301, 4305) изменение, дополнив ее частями 4.1 и 4.2 следующего содержания:

«4.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного строительного надзора проводит осмотр, установленного программой проверки строящегося объекта по мере необходимости, но не реже чем один раз в три месяца.

4.2. Орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного строительного надзора вправе согласовать застройщику (заказчику) или лицу, осуществляющему строительство количество реализуемых объектов недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участника долевого строительства в том случае, если их общая площадь не будет превышать семидесяти процентов от фактически построенных на дату

обращения застройщика (заказчика) или лица, осуществляющего строительство. ».

Статья 2

Внести в часть 6 статьи 23.2 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 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст.40; 2006, №30, ст.3287; 2008, №30, ст.3616; 2009, №29, ст.3584; 2010, №25, ст.3070; 2011, №49, ст.7040; 2012, №53, ст.7619; 2013, №52 (часть I), ст.6979; 2016, №27 (часть II), ст.4237; 2017, №31 (часть I), ст.4767) изменение, дополнив ее пунктом 7.1 следующего содержания:

«7.1) вправе согласовывать застройщику (заказчику) или лицу, осуществляющему строительство количество реализуемых объектов недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участника долевого строительства в том случае, если их общая площадь не будет превышать семидесяти процентов от фактически построенных на дату обращения застройщика (заказчика) или лица, осуществляющего строительство.».

Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В. ПУТИН

Москва, Кремль
«___» ____ 20__ года
№____-ФЗ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Федерального закона
«О внесении изменений в статью 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Отношения по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, в том числе отношения по защите прав граждан, пострадавших в связи с таким привлечением их денежных средств, регулируются главным образом Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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».

В Свердловской области поддержка вышеуказанных граждан дополнительно к установленным федеральными законами механизмами, направленными на соблюдение прав этих граждан регулируются Законом Свердловской области от 24 июня 2011 года № 50-ОЗ «О поддержке граждан, пострадавших от деятельности юридических лиц по привлечению

денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах».

С принятием данного закона в целом были введены в эксплуатацию около 40 объектов в области, а свои имущественные права удовлетворили более 2500 граждан.

Однако в настоящее время по данным Правительства Свердловской области на территории региона продолжают оставаться 4 объекта (или 400 граждан – «обманутых дольщиков»).

Практика показывает, что одним из катализаторов появления «обманутых дольщиков» явились условия, когда застройщик продавал объекты недвижимости со значительным опережением от построенного объема жилья.

Учитывая, что в целом по России по данным Минстроя пострадавших — около 36 тысяч человек представленный проект федерального закона «О внесении изменений в статью 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», полностью исключает возможность продажи дольщикам площадей необеспеченных строительством.

ПЕРЕЧЕНЬ

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием**

Федерального закона «О внесении изменений в статью 54

Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 23

Федерального закона «Об участии в долевом строительстве

**многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

В случае принятия Федерального закона «О внесении изменений в статью 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не потребуется признания утратившими силу, приостановления, изменения, или принятия других федеральных законов.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 54
Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 23
Федерального закона «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 23 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 из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов и бюджетов государственных внебюджетных фондов.