

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Республики Крым
"О внесении изменений в Закон Республики Крым
"О поддержке пострадавших граждан – участников строительства объектов
капитального строительства на территории Республики Крым,
предназначенных для проживания"

1. Цели и задачи законопроекта

Проект закона Республики Крым "О внесении изменений в Закон Республики Крым "О поддержке пострадавших граждан – участников строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания" (далее – законопроект) разработан с целью устранения недостатков нормативно-правового регулирования и обеспечения возможности восстановления нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены в нарушение требований законодательства Российской Федерации, для строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания в рамках реализации Закона Республики Крым от 26 августа 2020 года № 105-ЗРК/2020 "О поддержке пострадавших граждан – участников строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания" (далее – Закон РК № 105-ЗРК/2020), а также с целью приведения его положений в соответствие с Федеральным законом от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ "Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации".

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Концепцией предлагаемого законопроекта является предоставление гражданам, чьи денежные средства привлечены в нарушение требований законодательства Российской Федерации, равных прав и возможностей в получении предусмотренной Законом РК № 105-ЗРК/2020 меры поддержки, устранение препятствующих этому обстоятельств, выявленных в ходе его реализации, путем изменения понятийного аппарата Закона РК № 105-ЗРК/2020 и дополнения положениями, устанавливающими перечень случаев, при которых не применяется предельный срок на подачу заявления о включении в реестр пострадавших участников строительства.

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

Закон РК № 105-ЗРК/2020 принят в целях восстановления нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены в нарушение требований законодательства Российской Федерации для строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания.

Предусмотренная Законом РК № 105-ЗРК/2020 мера поддержки – денежная компенсация, предоставляется пострадавшим участникам строительства с 2020 года. Так в течение 2020-2021 годов восстановлены права 110 граждан – пострадавших участников строительства. В настоящее

время в реестр пострадавших участников строительства включены 130 граждан, которые ожидают выплаты денежной компенсации.

В рамках реализации Закона РК № 105-ЗРК/2020 установлено, что его текущая редакция не охватывает ряд обстоятельств, наличие которых препятствует достижению цели его принятия и ограничивает граждан в обращении за получением меры поддержки, с целью восстановления прав которых принят Закон РК № 105-ЗРК/2020.

Число граждан, подпадающих под действие проектируемых положений законопроекта, является ограниченным, что, в свою очередь, исключает возможность обращения за получением меры поддержки, предусмотренной Законом РК № 105-ЗРК/2020, неопределенного круга лиц.

Так, с учетом реализации положений проектируемых (уточненных) понятий "нереализованный проблемный объект", "застройщик нереализованного проблемного объекта", "иное лицо, осуществившее привлечение денежных средств" и пункта 1 части 3 статьи 5 Закона РК № 105-ЗРК/2020 10 граждан, которым ранее отказано во включении в реестр пострадавших участников строительства, а также с учетом положений проектируемого пункта 2 части 3 статьи 5 Закона РК № 105-ЗРК/2020 19 граждан, которые в установленный законом срок на подачу заявления о включении в реестр не имели возможности предоставить решение суда, предусмотренное пунктом 1 части 4 статьи 3 Закона РК № 105-ЗРК/2020, смогут воспользоваться правом на получение компенсационной выплаты.

I. Внесение изменений в понятийный аппарат, изложенный в статье 2 Закона РК № 105-ЗРК/2020, обусловлено следующим.

1.1. Установлены случаи, когда фактически сделки, целью которых являлось приобретение жилого помещения в нереализованном проблемном объекте, заключались застройщиком нереализованного проблемного объекта (уполномоченным лицом) в понимании Закона РК № 105-ЗРК/2020, а денежные средства фактически были получены лицом, не обладающим соответствующими полномочиями.

Граждане, не осведомленные о преступном умысле, под воздействием недостоверной информации о законности строительства объекта, в обеспечение исполнения своих обязательств по уплате цены договора передавали денежные средства лицам, не являющимся стороной сделки, полагая, что такие лица действуют от имени и в интересах застройщика. В ряде случаев сделки совершались от имени застройщиков нереализованных проблемных объектов лицами, обладающими полномочиями на заключение договоров, однако полномочий на получение денежных средств по таким договорам доверенности не содержали.

Передача денежных средств осуществлялась преимущественно посредством составления расписок с указанием данных о приобретаемом объекте недвижимости, реквизитов договора, суммы переданных денежных средств, что позволяет установить факт передачи денежных средств в счет оплаты по договору участия в строительстве. Ряд граждан осуществляли оплату по договору посредством перечисления денежных средств, что

подтверждается приходно-кассовыми ордерами и другими документами, выданными банками.

Согласно части 1 статьи 4 Закона РК № 105-ЗРК/2020 мерой поддержки является выплата денежной компенсации в размере денежных средств, установленных вступившим в законную силу решением суда о взыскании с застройщика суммы денежных средств, уплаченных гражданином по договору участия в строительстве нереализованного проблемного объекта. Так, если денежные средства взысканы с иного лица, не являющегося застройщиком нереализованного проблемного объекта, но которому гражданином фактически переданы денежные средства в обеспечение исполнения обязательств по договору участия в строительстве, гражданин лишен права на получение компенсационной выплаты в размере уплаченных им денежных средств.

На основании вышеизложенного предлагается дополнить статью 2 Закона РК № 105-ЗРК/2020 пунктом 2.1 следующего содержания: "иное лицо, осуществившее привлечение денежных средств - физическое лицо, которым по договору участия в строительстве нереализованного проблемного объекта в отсутствие переданных застройщиком в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации правомочий на совершение соответствующих действий, привлекались денежные средства гражданина в обеспечение исполнения обязательств по уплате цены договора участия в строительстве, что установлено документами, подтверждающими факт оплаты по такому договору, и признано судебным актом по делу, производство по которому было начато до истечения срока, установленного частью 2 статьи 3 настоящего Закона", что позволит гражданам, которые передали денежные средства в обеспечение исполнения своих обязательств по уплате цены договора иным указанным во вводимом понятии лицам, не являющимся стороной сделки, восстановить свои нарушенные права посредством получения компенсационной выплаты в размере фактически уплаченных по договору денежных средств.

С целью исключения возможности предъявления платежных документов, не относящихся к договору участия в строительстве, факт передачи (перечисления) денежных средств в качестве платежей по договору будет устанавливаться наличием в платежных документах назначения платежа (реквизитов договора, сведений об объекте недвижимости), соответствием графику платежей, предусмотренного договором, а также установлением фактов оплаты по договору участия в строительстве в решении суда.

Круг правоотношений, подпадающих под предлагаемое к внесению понятие, ограничен сроком начала производства по делу о взыскании денежных средств, уплаченных по договору участия в строительстве, которое должно быть начато не позднее истечения срока на подачу заявления о включении в реестр пострадавших участников строительства, установленного частью 2 статьи 3 Закона РК № 105-ЗРК/2020.

В связи с тем, что в правоотношения, регулируемые Законом РК № 105-ЗРК/2020, предлагается внести иное лицо, осуществившее привлечение

денежных средств, следует внести соответствующие изменения в понятия "нереализованный проблемный объект", "пострадавший участник строительства", "соглашение об уступке прав требований", в условия, предусмотренные пунктом 1 части 4 статьи 3, пунктом 4 части 6 статьи 3, частью 1 статьи 4 Закона РК № 105-ЗРК/2020.

1.2. Понятия "нереализованный проблемный объект" и "застройщик нереализованного проблемного объекта" содержат дополнительный критерий о сроке нарушения исполнения застройщиком нереализованного проблемного объекта обязательств, принятых по договору участия в строительстве, более чем на шесть месяцев, что препятствует обращению некоторых граждан за мерой поддержки, предусмотренной Законом РК № 105-ЗРК/2020.

Так, договорами участия в строительстве, преимущественно, предусмотрено два этапа исполнения обязательств: срок окончания строительства объекта и срок передачи такого объекта (срок заключения основного договора) после завершения строительства.

Ряд граждан, которым стало известно о нарушении застройщиками условий договоров участия в строительстве и требований законодательства Российской Федерации (строительство объектов без разрешительных документов, несоответствие назначения земельного участка, фактическое отсутствие строительных работ на объекте и пр.), предприняли меры по восстановлению своих нарушенных прав до истечения срока передачи объекта, предусмотренного договором.

Исходя из сложившейся практики реализации Закона РК № 105-ЗРК/2020, считаем условия о нарушении срока исполнения обязательств более чем на шесть месяцев и о неисполнении застройщиком обязательств по договору избыточными, так как соблюдение срока передачи объекта, который не завершен строительством в срок, предусмотренный договором участия в строительстве, является нецелесообразным ввиду фактического отсутствия объекта, подлежащего передаче.

На основании вышеизложенного предлагается изменить требование о нарушении застройщиком срока исполнения обязательств по договору более чем на шесть месяцев на требование о нарушении обязательств по завершению объекта строительством, что позволит обеспечить возможность восстановления нарушенных прав граждан, которым было отказано во включении в реестр пострадавших участников строительства по вышеуказанным причинам.

II. Уточнение порядка реализации прав требований, приобретенных некоммерческой организацией.

Одним из условий предоставления меры поддержки, предусмотренной Законом РК № 105-ЗРК/2020, является передача гражданином некоммерческой организации права требования в размере денежных средств, уплаченных гражданином по договору участия в строительстве, установленном решением суда, к застройщику нереализованного проблемного объекта.

В связи с тем, что в правоотношения, регулируемые Законом РК № 105-ЗРК/2020, предлагается внести иное лицо, осуществившее привлечение

денежных средств, следует внести соответствующие изменения в часть 5 статьи 4 Закона РК № 105-ЗРК/2020, так как право требования, принятое по соглашению об уступке, должно быть реализовано в том числе к такому лицу.

Следует отметить, что большинство застройщиков нереализованных проблемных объектов, а также иные лица, осуществившие привлечение денежных средств, – это физические лица. Банкротство физических лиц предусматривает две процедуры: реструктуризацию долгов и реализацию имущества. В связи с указанным предлагается дополнить процедурами, применяемыми в деле о несостоятельности (банкротстве) физического лица.

III. Ограничение срока на подачу заявления о включении в реестр пострадавших участников строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона РК № 105-ЗРК/2020 заявление гражданина о включении в реестр пострадавших участников строительства может быть подано в некоммерческую организацию в течение восемнадцати месяцев с момента вступления в силу нормативного правового акта Совета министров Республики Крым, регламентирующего порядок предоставления компенсационной выплаты, ведения реестра, уведомления граждан о принятых некоммерческой организацией решениях и порядок обжалования таких решений, а также устанавливающего форму заявления о включении в реестр и типовую форму соглашения об уступке прав требований.

Вышеуказанным нормативным правовым актом является постановление Совета министров Республики Крым от 27 октября 2020 года № 672 "Об утверждении Порядка предоставления компенсационной выплаты пострадавшим участникам строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания" (далее – Постановление СМ РК № 672).

Учитывая, что Постановление СМ РК № 672 принято 27 октября 2020 года, указанный срок на подачу заявлений о включении в реестр истек 27 апреля 2022 года.

Установленный при принятии Закона № 105-ЗРК/2020 восемнадцатимесячный срок оказался недостаточным, так как у отдельных граждан возникли объективные препятствия для обращения в некоммерческую организацию с целью восстановления нарушенных прав в течение указанного срока.

К таким препятствиям, в том числе, относятся распространение новой коронавирусной инфекции COVID-19 в период, установленный для подачи заявлений о включении в реестр пострадавших участников строительства, необходимость соблюдения отдельных процессуальных сроков, таких как соблюдение досудебного претензионного порядка, срока рассмотрения дела судом, вступления его в законную силу, получения решения суда с отметкой о вступлении в законную силу, а также получения оригиналов документов, приобщенных к материалам дела, а также в отдельных случаях – сроков рассмотрения дела судом апелляционной и кассационной инстанции, устранения описок, допущенных в решении и т.д.

Так, ряд граждан в установленный Законом РК № 105-ЗРК/2020 срок, не получили необходимые решения суда о взыскании денежных средств, уплаченных по договору, с связи с тем что, на указанную дату дела находились в процессе рассмотрения судом, либо решения суда не вступили в законную силу или не были получены гражданами с отметкой о вступлении в законную силу.

Предлагаемые изменения позволят восстановить нарушенные права граждан посредством Закона РК № 105-ЗРК/2020, которые по объективным причинам не обратились с заявлениями о включении в реестр пострадавших участников строительства в течение установленного срока либо получили отказы во включении в реестр в связи с тем, что текущая редакция закона не охватывает ряд обстоятельств, наличие которых препятствует достижению цели его принятия.

Следует отметить, что перечень случаев, при которых не применяется предельный срок на подачу заявления о включении в реестр пострадавших участников строительства, является исчерпывающим, что, в свою очередь, исключает возможность обращения с заявлениями о включении в реестр пострадавших участников строительства неограниченного круга лиц.

Указанные изменения позволят обеспечить достижение цели Закона РК № 105-ЗРК/2020 – восстановить права пострадавших граждан, которые по объективным причинам лишены фактической возможности восстановить свои нарушенные права с использованием механизма, предусмотренного Законом РК № 105-ЗРК/2020.

IV. Распространение действия отдельных положений законопроекта на отношения, возникшие с 7 сентября 2020 года.

Закон РК № 105-ЗРК/2020 вступил в силу 7 сентября 2020 года, при этом Закон распространяется на правоотношения, возникшие до его вступления в законную силу. Круг лиц и правоотношений, которые подпадают под действие Закона, определены и не будут изменены после принятия законопроекта.

Внесение изменений в понятийный аппарат приводит к необходимости придания этим нормам обратной силы во избежание неверного трактования правоотношений, подпадающих под предмет регулирования Закона РК № 105-ЗРК/2020.

Кроме того, внесение изменений в понятийный аппарат не должно ставить пострадавших участников строительства, которые будут обращаться после внесения изменений, в неравное положение с теми, кто уже включен в реестр согласно действующей редакции Закона РК 105-ЗРК/2020.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Предлагаемые изменения не влияют на цель принятия Закона РК № 105-ЗРК/2020, не меняют условий, соблюдение которых необходимо для получения меры поддержки, предусмотренной Законом РК № 105-ЗРК/2020, не меняют и не расширяют круг лиц, чьи денежные средства привлечены, в

нарушение требований законодательства Российской Федерации, для строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания, а напротив, устраняют положения, препятствующие получению такими гражданами предусмотренной меры поддержки.

Следует отметить, что положения Закона РК № 105-ЗРК/2020 не распространяются на правоотношения, связанные с заключением после его вступления в силу любых видов договоров, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение, что исключает возможность обращения за компенсационной выплатой иного (дополнительного) числа граждан, кроме тех которые были учтены при подсчете общей суммы необходимого финансирования на оказание меры поддержки на дату принятия Закона РК № 105-ЗРК/2020.

Глава Республики Крым

С. АКСЁНОВ