




**НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Согласовано
Экспертным Советом НОСТРОЙ по
вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере
(протокол № 6 от 2 апреля 2013 г.)

Утверждено
Вице-Президент НОСТРОЙ
В.С. Опекунов



(подпись)
«25» 04 2013 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам правовой экспертизы проекта федерального закона
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации,
Федеральные законы «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
и «О жилищных накопительных кооперативах»**

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральные законы «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и «О жилищных накопительных кооперативах» (далее – законопроект),

подготовленного Минрегионом России в целях исполнения пункта 2 Плана подготовки нормативных правовых актов, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращения социальных конфликтов в этой сфере, утвержденного решением Правительства Российской Федерации от 02.06.2012 № ИШ-П9-3114.

Правовая экспертиза проводилась в период с 04.02.2013 по 25.03.2013 на основании Положения об Экспертном Совете и в соответствии с решениями Экспертного Совета (протоколы № 4 от 01.02.2013 и № 5 от 01.03.2013) рабочей группой в составе:

1) Глушкова Антона Николаевича, председателя Совета НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ», Председателя Экспертного Совета – руководитель рабочей группы;

2) Курикалова Юрия Леонидовича, заместителя директора по правовым вопросам СРО НП «Инженерные системы - монтаж»;

3) Разумовой Натальи Михайловны, директора Департамента права НП СРО «ССК УрСиб»;

4) Терешина Николая Владимировича - СРО НП «Объединение строителей Тульской области»;

5) Федорченко Максима Владиславовича - НП СРО «Строительное региональное партнерство».

Законопроект предусматривает внесение изменений в законодательство Российской Федерации с целью установления требований об участии жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов в строительстве многоквартирных жилых домов наравне с застройщиками, привлекающими денежные средства граждан по договорам долевого участия в строительстве.

Принятие данного законопроекта может оказать положительное воздействие на систему обеспечения прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства многоквартирных домов.

Вместе с тем, нормами пункта 2 статьи 1, пунктов 1 и 2 статьи 2, а также статьи 3 законопроекта допускается существенное нарушение действующего законодательства. Указанными нормами не учитывается требование части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает

на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Представляется, что схема, при которой жилищно-строительный кооператив (не являясь застройщиком, не обладая правами на земельный участок) может выступать дольщиком, который сам вправе привлекать денежные средства других дольщиков, противоречит основным целям 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».

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет приходит к следующему выводу:

принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральные законы «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и «О жилищных накопительных кооперативах» является целесообразным. Указанный законопроект может быть поддержан при условии исключения из его норм возможности участия жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов в строительстве многоквартирного дома в качестве участника долевого строительства.

Председатель
Экспертного совета НОСТРОЙ
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере,
Руководитель рабочей группы



А.Н. Глушков