



Ассоциация

**«Общероссийская негосударственная
некоммерческая организация – общероссийское
отраслевое объединение работодателей
«Национальное объединение саморегулируемых
организаций, основанных на членстве лиц,
осуществляющих строительство»**

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242
Телефон/факс: (495) 987-31-50
E-mail: info@nostroy.ru
<http://www.nostroy.ru>
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482
ИНН/КПП 7710478130/770301001

123/BSK

На № 02-02 от 31.01.2017

О возможности подготовки предложений по
корректировке действующего законодательства

Ассоциация

Саморегулируемая организация
«Балтийский строительный
комплекс»

Члену Совета Ассоциации

А.М. Морозу

Рижский пр-т, д. 3 лит. Б
г. Санкт-Петербург, 190103



Уважаемый Антон Михайлович!

Ассоциация «Национальное объединение строителей» (далее – Ассоциация) рассмотрела Ваше обращение и сообщает следующее.

В обращении поднимается вопрос об одновременном применении положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ) в случае, когда государственный заказчик приобретает жилые помещения на этапе строительства жилых домов, а также в случае, когда жилые дома строятся исключительно под потребности государственного заказчика.

Ассоциация считает необходимым отметить, что строительство жилых домов исключительно под потребности государственного заказчика подлежит осуществлению на основании договоров строительного подряда, заключаемых

между государственным заказчиком и генеральным подрядчиком в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Федерального закона № 44-ФЗ.

В то же время Федеральный закон № 214-ФЗ регулирует отношения, аналогичные тем, которые возникают из договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом положения Федерального закона № 214-ФЗ являются специальными по отношению к положениям Гражданского кодекса Российской Федерации о таких договорах (пункт 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»).

Таким образом, отношения, связанные со строительством жилых домов исключительно под потребности государственного заказчика, не регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ, в связи с чем конкуренции между положениями указанного закона и положениями Федерального закона № 44-ФЗ не возникает.

Применительно к случаю приобретения государственным заказчиком жилых помещений на этапе строительства жилых домов Ассоциация считает возможным указать следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 12¹ Федерального закона № 214-ФЗ исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика либо поручительством банка либо путем страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

В то же время частью 4 статьи 96 Федерального закона № 44-ФЗ установлено, что контракт заключается после предоставления участником закупки, с которым заключается контракт, обеспечения исполнения контракта в соответствии с положениями упомянутого федерального закона.

По мнению Ассоциации, между приведенными выше положениями федеральных законов не усматривается конкуренции по следующим причинам.

Статья 96 Федерального закона № 44-ФЗ регулирует отношения, связанные с обеспечением исполнения обязательств, возникающих из отдельного контракта (договора), в то время как статья 12¹ Федерального закона № 214-ФЗ говорит об обеспечении исполнения обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство.

Кроме того, из положений Федерального закона № 214-ФЗ следует, что наличие у застройщика обеспечения в виде страхования его гражданской ответственности либо в виде поручительства банка является условием, выполнение которого необходимо для возникновения у него права привлекать денежные средства участников долевого строительства.

Иными словами, подписанный застройщиком договор страхования гражданской ответственности (либо договор поручительства банка) в таком случае не только выступает способом обеспечения исполнения обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, но и определяет наличие у застройщика соответствующего правового статуса, позволяющего привлекать денежные средства участников долевого строительства.

По общему правилу наличие договора страхования гражданской ответственности застройщика либо договора поручительства банка также необходимо для осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (части 2-3 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Договор участия в долевом строительстве считается заключенным с момента такой регистрации (часть 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ).

По мнению Ассоциации положения статьи 96 Федерального закона № 44-ФЗ и статьи 12¹ Федерального закона № 214-ФЗ о необходимости предоставления застройщиком обеспечения не противоречат друг другу, в связи с чем удорожание строительства жилья не является следствием правовой коллизии.

Полагаем, что отношения, связанные с участием государственных заказчиков в долевом строительстве жилья не являются типичными с точки

зрения предмета регулирования Федерального закона № 214-ФЗ. Вместе с тем законодательство Российской Федерации не содержит запрета на заключение государственными заказчиками договоров долевого участия в строительстве жилья в соответствии с названным федеральным законом, в связи с чем практика заключения таких договоров сложилась в ряде регионов, но при этом она не является общераспространенной.

Одновременное применение способов обеспечения исполнения обязательств застройщика, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и Федеральным законом № 44-ФЗ, в рассматриваемом случае обусловлено необходимостью минимизировать риски, связанные с возможным неисполнением застройщиком своих обязательств и, как следствие, с неисполнением взятых на себя обязательств публично-правового образования по выполнению государственных (муниципальных) программ, направленных на обеспечение органами публичной власти условий для осуществления гражданами права на жилище (часть 1 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Представляется, что указанное двойное обеспечение вызвано, с одной стороны, повышенной социальной значимостью правового регулирования отношений по выполнению обязательств перед гражданами, нуждающимися в переселении из ветхого и аварийного жилья, перед детьми-сиротами, детьми, оставшимися без попечения родителей, перед иными социально незащищенными категориями граждан, а с другой стороны, необходимостью предотвращения непредвиденных расходов бюджетных средств, которые могут возникнуть в связи с неисполнением застройщиком обязанности по передаче жилых помещений в срок, установленный договором.

Исходя из сказанного выше Ассоциация считает, что корректировка положений действующего законодательства в рассматриваемой части требует дополнительного обсуждения.



В.В. Прядейн