|  |  |
| --- | --- |
|  | **Принято на заседании Совета**  **16 мая 2024 г.**  **№ 242-3/2024** |

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**по проекту федерального закона № 574624-8 «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Проект федерального закона № 574624-8 «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект) рассмотрен по инициативе Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.

Проект внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации депутатами Государственной Думы Матвеевым М.Н., Обуховым С.П., Сулеймановым Р.И.

Разработчики Проекта предлагают внести в статью 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №  214- ФЗ) изменения, согласно которым устанавливаются дополнительные требования к содержанию и порядок составления передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (далее – передаточный акт), а также изменяется момент перехода риска случайной гибели объекта долевого строительства от застройщика к участнику долевого строительства (далее – кредитор).

Как следует из пояснительной записки, положения Проекта направлены на совершенствование порядка передачи застройщиком кредитору объекта долевого строительства. Разработчики Проекта обращают внимание на то, что ввиду отсутствия в Законе № 214-ФЗ достаточной регламентации содержания передаточного акта застройщики зачастую по собственному усмотрению определяют его содержание и отказываются включать в него информацию по требованию кредитора несмотря на то, что согласно части 1 статьи 8 Закона №  214-ФЗ в передаточный акт может быть внесена информация по усмотрению сторон. Также отмечается, что Законом № 214-ФЗ не установлены сроки, процедура и требования к передачи застройщиком комплекта ключей для обеспечения кредитору доступа в объект долевого строительства.

Кроме этого, разработчики Проекта в пояснительной записке указывают на то, что предложение по изменению момента перехода риска случайной гибели объекта долевого строительства от застройщика к кредитору обусловлено несправедливостью действующего регулирования в этой части.

Проведенный анализ положений Проекта позволяет сделать следующие выводы.

1. Вызывает ряд возражений часть 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ в редакции Проекта, согласно которой в передаточном акте помимо даты передачи и основных характеристик объекта долевого строительства в обязательном порядке должны будут указываться параметры отклонения объекта долевого строительства от требований технических регламентов или проектной документации.

Во-первых, согласно части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать кредитору объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать не только требованиям технических регламентов или проектной документации, но и условиям договора долевого строительства, требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответственно, предложенная редакция части 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ может создать ошибочное представление о том, что в случае несоответствия объекта долевого строительства условиям договора долевого строительства, требованиям градостроительных регламентов или иным обязательным требованиям указание об этом в передаточном акте необязательно.

Во-вторых, непонятно, с какой целью разработчики Проекта предлагают в обязательном порядке указывать в передаточном акте сведения о ненадлежащем качестве такого объекта, принимая во внимание то, что действующее регулирование предусматривает возможность составления в таких случаях специального документа – акта о несоответствии объекта долевого строительства условиям договора и обязательным требованиям. Так, согласно части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ кредитор до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона №  214-ФЗ.

Предлагаемые разработчиками Проекта изменения приведут к тому, что передаточный акт станет отчасти выполнять функции акта о несоответствии объекта долевого строительства условиям договора и обязательным требованиям, что нельзя признать оправданным.

В-третьих, остается неясным, почему разработчики Проекта оставили без внимания часть 31 статьи 8 Закона № 214-ФЗ, учитывая то, что в действующей редакции части 31 статьи 8 Закона № 214-ФЗ установлены требования к содержанию передаточного акта в отношении индивидуального жилого дома.

2. Не может быть поддержано предлагаемое в Проекте положение о том, что не допускается отказ одной стороны от включения в передаточный акт информации, предлагаемой другой стороной (часть 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ в редакции Проекта).

Указанное предложение основывается на неверном истолковании части 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ, поскольку слова «по усмотрению сторон» не свидетельствуют о возможности каждой стороны потребовать от другой стороны включения в передаточный документ любой информации, а лишь указывают на то, что сторонам предоставлена свобода в определении содержания передаточного документа.

3. Нельзя согласиться с положениями Проекта, которыми предлагается ограничить перечень случаев, когда застройщик будет вправе составить передаточный акт в одностороннем порядке.

Согласно действующей редакции части 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ застройщик вправе составить односторонний передаточный акт в случае уклонения или отказа кредитора от принятия объекта долевого строительства. Между тем составление такого одностороннего передаточного документа не допускается в случае, указанном в части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ, когда кредитор отказывается от подписания передаточного акта по причине несоответствия объекта долевого строительства условиям договора и обязательным требованиям.

Проектом предлагается дополнить часть 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ абзацем вторым, согласно которому при отказе кредитора от подписания передаточного акта составляется акт о таком отказе с указанием причин отказа. Одновременно с этим предполагается, что в часть 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ будет внесено изменение, согласно которому возможность застройщика составить передаточный акт будет ограничена во всех случаях, предусмотренных в части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ.

Вероятно, разработчики Проекта стремились исключить для застройщика возможность составить передаточный акт в одностороннем порядке в ситуации, когда участник долевого строительства отказывается от подписания передаточного акта в связи с тем, что его содержание не соответствует требованиям, указанным в части 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ в редакции Проекта.

Тем не менее абзац 2 части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ в редакции Проекта, предусматривая необходимость составления акта об отказе от принятия объекта долевого строительства, не уточняет, что отказ должен быть обусловлен несоответствием содержания передаточного акта требованиям Закона № 214-ФЗ. Таким образом, в случае любого отказа участника долевого строительства от подписания передаточного документа, в том числе необоснованного отказа, застройщик не сможет составить передаточный акт в одностороннем порядке, что, очевидно, будет нарушать интересы последнего.

В то же время можно помыслить ситуации, когда отказ участника долевого строительства от подписания передаточного акта будет являться обоснованным даже несмотря на то, что объект долевого строительства будет соответствовать условиям договора и обязательным требованиям. Например, такой отказ можно признать обоснованным в случае, когда в передаточном акте допущены фактические ошибки, не позволяющие идентифицировать объект долевого строительства. По этой причине целесообразно урегулировать в Законе № 214-ФЗ случаи, когда в отсутствие отклонений качества объекта долевого строительства от условий договора и обязательных требований отказ кредитора от подписания передаточного акта не будет приводить к возникновению у застройщика права составить передаточный акт в одностороннем порядке.

4. Разработчики Проекта предлагают предусмотреть в части 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ положение о том, что в передаточном акте должен быть указан перечень необходимого комплекта ключей, обеспечивающих доступ участнику долевого строительства в передаваемый ему объект долевого строительства (далее – комплект ключей).

Одновременно с этим предлагается внести в часть 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ изменение, согласно которому в ситуации уклонения или отказа кредитора от принятия объекта долевого строительства риск случайной гибели объекта долевого строительства будет признаваться перешедшим к кредитору со дня передачи ему (его представителю) комплекта ключей. В действующей редакции части 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что в указанной ситуации риск случайной гибели объекта переходит со дня составления застройщиком одностороннего передаточного акта.

Как представляется, из положений Проекта и пояснительной записки следует, что возможная проблема, на решение которой были направлены предлагаемые разработчиками Проекта изменения, заключается в отсутствии ясности регулирования следующей ситуации – передаточный акт был подписан сторонами (составлен застройщиком в одностороннем порядке), однако объект долевого строительства фактически еще не передан кредитору, в том числе ему не передан комплект ключей.

Действительно, если обратиться к положениям Закона № 214-ФЗ, то может сложиться ошибочное представление о том, что передаточный акт не выступает средством подтверждения фактической передачи объекта, но подменяет ее собою. Так, согласно части 1 статьи 12 Закона № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными не с момента вручения объекта долевого строительства и подписания передаточного акта, а с момента подписания сторонами передаточного акта.

В то же время представляется очевидным, что несмотря на наличие подписанного сторонами передаточного акта (составленного застройщиком одностороннего передаточного акта) нельзя признать обязательство застройщика по передаче объекта долевого строительства исполненным до тех пор, пока кредитор не вступит во владение таким объектом.

Тем не менее представляется, что предлагаемые разработчиками Проекта изменения не позволяют внести ясность в действующий порядок передачи объекта долевого строительства.

Во-первых, требование о включении в передаточный акт указания на перечень необходимого комплекта ключей не будет гарантировать то, что комплект ключей будет фактически передан кредитору.

Во-вторых, не может быть поддержана идея о том, чтобы привязать возложение риска случайной гибели объекта долевого строительства на кредитора к моменту передачи последнему комплекта ключей.

Саму возможность застройщика составить передаточный документ в одностороннем порядке и переложить тем самым риск случайной гибели объекта на кредитора в случае, когда последний необоснованно отказывается или уклоняется от принятия объекта долевого строительства, нельзя признать несправедливой или дискриминирующий кредитора. Действующее регулирование, позволяющее застройщику снять с себя риск случайной гибели объекта долевого строительства, призвано исключить ситуации, когда застройщик будет вынужден нести такой риск неопределенно долгое время. При этом стоит отметить, что законодатель, учитывая также и интересы кредитора, предусматривает условия, необходимые для того, чтобы застройщик мог составить односторонний акт и снять с себя риск случайной гибели объекта (часть 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ).

Предлагая привязать переход риска случайной гибели объекта долевого строительства к моменту передачи кредитору комплекта ключей, разработчики Проекта не предусматривают какого-либо регулирования на случай, когда кредитор (в том числе в лице своего представителя) отказывается от принятия комплекта ключей или уклоняется от такого принятия. Соответственно, предлагаемое в Проекте регулирование допускает ситуации, когда застройщик, не имея возможности передать кредитору комплект ключей, будет оставаться в ситуации неопределенности и вынужден нести риск случайной гибели объекта долевого строительства по причинам, лежащим вне сферы его ответственности. Такое регулирование нельзя признать сбалансированным и учитывающим законные интересы всех сторон правоотношения.

5. Следует поддержать предложение разработчиков Проекта предусмотреть в Законе № 214-ФЗ обязанность застройщика вручить кредитору лично под расписку или направить ему по почте заказным письмом сообщение о подписании застройщиком одностороннего передаточного акта. Однако представляется необходимым предусмотреть срок, в течение которого сообщение должно быть вручено кредитору или направлено ему по почте.

6. Следует обратить внимание разработчиков Проекта также на то, что Проект не учитывает особенности передачи объекта долевого строительства кредитору, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2023 г. № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» (далее – Постановление). Указанный особый порядок будет действовать до 31 декабря 2024 года включительно. В то же время предполагается, что предлагаемые в Проекте изменения должны будут вступить в силу с 1 июня 2024 года.

В этой связи разработчикам Проекта следует рассмотреть возможность воспроизведения всех или некоторых положений Постановления в тексте Проекта, а также уточнить, каким образом изменения, предлагаемые Проектом, будут соотноситься с положениями Постановления.

х х х

Вывод: проект федерального закона № 574624-8 «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не может быть поддержан.

Председатель Совета П.В. Крашенинников