



САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.09.2018 № 16-386

г.Саратов

**О законодательной инициативе Саратовской областной Думы по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Саратовская областная Дума

## **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Назначить Писного Леонида Александровича, депутата Саратовской областной Думы, официальным представителем Саратовской областной Думы при рассмотрении названной законодательной инициативы в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

**Председатель Саратовской  
областной Думы**

**И.Г.Кузьмин**

Вносится Саратовской областной Думой

Проект

## **Федеральный закон**

### **О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**

#### ***Статья 1***

Пункт 1<sup>1</sup> статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2008, № 52, ст. 6219; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328; 2015, № 14, ст. 2022; 2016, № 27, ст. 4294; 2017, № 48, ст. 7052) дополнить абзацем следующего содержания:

«Регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», погашается органом регистрации прав в течение пяти рабочих дней на основании заявления застройщика в лице конкурсного управляющего и определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка, вынесенного на основании статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»».

#### ***Статья 2***

Абзац третий пункта 14 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 49, ст. 7024; 2013, № 27, ст. 3481; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11; № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767) дополнить предложением следующего содержания: «Определение арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении ранее зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве и соглашений (договоров), на основании которых произведена уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, а также ограничений (обременений), в том числе ипотеки.».

#### ***Статья 3***

Часть 8<sup>1</sup> статьи 13 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 законо-

дательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2010, № 25, ст. 3070; 2017, № 31, ст. 4767) дополнить абзацем следующего содержания:

«Залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается на основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, вынесенного согласно статье 201<sup>10</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»».

#### ***Статья 4***

Статью 15 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 27, ст. 4294; 2017, № 31, ст. 4829; 2018, № 15, ст. 2031; № 32, ст. 5133) дополнить частью 3<sup>1</sup> следующего содержания:

«3<sup>1</sup>. В случае вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка в соответствии со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» застройщик в лице конкурсного управляющего в течение 30 рабочих дней со дня вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка представляет в орган регистрации прав заявление о прекращении в Едином государственном реестре недвижимости ранее зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве и соглашений (договоров), на основании которых произведена уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, а также ограничений (обременений), в том числе ипотеки.».

#### ***Статья 5***

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

**Президент  
Российской Федерации**

**В.Путин**

**Пояснительная записка  
к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные  
законодательные акты Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» подготовлен на основании статьи 104 Конституции Российской Федерации.

Предлагаемый законопроект разработан на основе опыта реализации законодательства о банкротстве при решении проблем участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области, перед которыми застройщики не выполнили свои обязательства.

Пункт 14 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» устанавливает, что права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок передаются жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям.

При этом законодательством не предусмотрено каких-либо оснований для внесудебного расторжения первоначально заключенных договоров долевого участия между участниками долевого строительства и застройщиком с внесением соответствующих изменений в акты государственной регистрации недвижимости в случае, если указанный застройщик признан банкротом и уже ликвидирован как юридическое лицо. Такое обстоятельство существенно затрудняет завершение строительства объектов долевого строительства вновь созданными жилищно-строительными кооперативами с привлечением инвесторов в рамках регионального законодательства. Данным проектом федерального закона предполагается устранить существующий пробел в законодательстве.

В проекте федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в полном объеме учтены предложения и замечания, изложенные в заключении Комиссии по вопросам экономической и промышленной политики Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации на проект законодательной инициативы № 7-415 «О внесении изменения в статью 201<sup>10</sup> Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», подготовленный Саратовской областной Думой.

**Финансово-экономическое обоснование  
к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные  
законодательные акты Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных финансовых затрат за счет федерального бюджета и бюджетов иных уровней бюджетной системы Российской Федерации.

**Перечень  
нормативных правовых актов Российской Федерации,  
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,  
изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона  
«О внесении изменений в отдельные законодательные  
акты Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Российской Федерации.