

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

15 мая 2015г.

№ *Аббасов-4/4*



Государственная Дума ФС РФ
Дата 15.05.2015 Время 15:02
№793716-6; 1.1

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е.НАРЫШКИНУ

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации « О защите прав потребителей» и Федеральный закон « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- Приложения:
1. Проект Федерального закона на 4л.
 2. Пояснительная записка на 3л.
 3. Финансово-экономическое обоснование на 1л.
 4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1л.
 5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1л.

С уважением,

Депутат ГД ФС РФ

М.М.АБАСОВ

Вносится
Депутатом Государственной Думы
М.М. Абасовым

Проект

... 793716 - 6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Статья 1

Внести в Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" (в редакции Федерального закона от 9 января 1996 года N 2-ФЗ) (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N 15, ст. 766; Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 3, ст. 140; 1999, N 51, ст. 6287; 2004, N 52, ст. 5275; 2007, N 44, ст. 5282) следующие изменения:

1) Преамбулу дополнить абзацем следующего содержания:

"Злоупотребление правами потребителей – недобросовестное осуществление потребителем (лицом, выступающим в защиту прав потребителя) прав и (или) использование преимуществ, предоставленных ему настоящим законом, совершаемое с целью обогащения и (или) причинения вреда изготовителю (исполнителю, продавцу, уполномоченной организации или уполномоченному

индивидуальному предпринимателю, импортеру), иной противоправной целью, при малозначительности причиненного в результате действий (бездействия) изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) ущерба охраняемым настоящим законом общественным интересам, либо в отсутствие такового.";

2) в статье 13:

а) пункт 6:

после слов "суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за" дополнить словом "виновное";

дополнить абзацем следующего содержания:

"Размер взыскиваемого штрафа может быть уменьшен судом с учетом конкретных обстоятельств дела, в том числе цены договора, длительности периода и причин нарушения обязательств изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), принятие изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) мер к своевременному исполнению обязательств (удовлетворению требований), соразмерности суммы штрафа последствиям для потребителя вследствие допущенного нарушения.";

б) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7. При установлении факта злоупотребления правами потребителей, суд, в зависимости от обстоятельств установленного злоупотребления, отказывает потребителю в защите соответствующего права полностью, либо в части требований о взыскании неустойки,

возмещения убытков, компенсации морального вреда, либо взыскания предусмотренного пунктом 6 настоящей статьи штрафа.";

3) в пункте 5 статьи 28:

абзац первый после слов "цены выполнения работы (оказания услуги)," дополнить словами "ее части, в отношении которой заявлено одно из требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи,";

абзац четвертый после слов "цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги)," дополнить словами "ее части, в отношении которой заявлено одно из требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи,";

абзац пятый после слов "исходя из цены выполнения работы (оказания услуги)," дополнить словами "ее части, в отношении которой заявлено одно из требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи,".

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287) следующие изменения:

1) часть 2 статьи 6 дополнить абзацами, следующими содержания:

"Размер неустойки может быть уменьшен судом с учетом требований соразмерности наступившим вследствие нарушения застройщиком обязательств последствиям для участника долевого строительства, иных конкретных обстоятельств дела, в том числе цены договора, длительности периода и причин нарушения обязательств

застройщиком, принятия застройщиком мер к завершению строительства, исполнения застройщиком своих обязательств и иных обстоятельств.

В случае если нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вызвано недобросовестным поведением участника долевого строительства (злоупотребление правом), в том числе в случае необоснованного уклонения от принятия объекта долевого строительства, суд отказывает во взыскании неустойки.";

2) часть 5 статьи 8 после слов "в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона" дополнить словами ", препятствующее принятию объекта долевого строительства,".

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

В течение 1990-х – начале 2000-х годов, т.е. во времена бурных перемен, связанных с началом перехода России от административно-командной к рыночной экономике, первичным накоплением капитала, отсутствием соответствующего законодательного регулирования сложившихся в реальности экономических отношений, сфера жилищного строительства стала одной из наиболее уязвимых, с точки зрения недобросовестного поведения застройщиков (организаций, осуществляющих строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства). Многократные продажи одних и тех же будущих квартир при долевом строительстве жилья, митинги и протестные действия обманутых дольщиков, долгострой, банкротства застройщиков и уголовные дела в отношении их руководства стали появляться на регулярной основе. Имеющиеся проблемы, а также высокая социальная значимость жилищного строительства привели к необходимости жесткого законодательного регулирования указанной сферы. В 2005 году вступил в силу Федеральный закон 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», в соответствии с которым, на застройщика была возложена вся полнота ответственности, в то же время, обязанности граждан-участников долевого строительства были минимизированы, как по количеству, так и по существу. В дополнение к существенному объему прав дольщиков, правоприменительная практика, т.е. позиция российских судов, встала на путь применения к этим правоотношениям Закона от 07 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей». Характерной чертой этого закона является значительно большая правовая защита физических лиц по сравнению с производителями товаров (работ, услуг), к которым относятся и застройщики. При этом судебная практика показывает, что Закон «О защите прав потребителей» применяется судами и в тех случаях, когда физическим

лицом приобретается право не на квартиру, а на коммерческую недвижимость в многоквартирном доме.

В настоящее время сфера жилищного строительства стабилизировалась, с рынка ушли недобросовестные участники, одним из приоритетов для застройщиков стала деловая репутация, правонарушения в этой области приобрели разовый характер. Тем не менее, сокращение числа исков инвесторов-физических лиц о взыскании денежных средств с застройщиков не наблюдается. При этом размер требований дольщиков может кратным стоимости, приобретаемого ими жилья.

Свои требования потребители основывают на следующих фактах: несоответствие площади по договору долевого участия в строительстве фактической площади переданного застройщиком помещения; наличие строительных недостатков в переданном помещении; несвоевременная передача помещения инвестору застройщиком; отсутствие добровольного удовлетворения ранее направленной претензии потребителя.

Возможность в законном порядке взыскать с застройщика значительные суммы денежных средств породила новое направление для злоупотребления правом – потребительский экстремизм.

При этом, отграничить потребительский экстремизм от защиты прав потребителя можно, разделив цели, которые преследуются потребителями в каждом из этих случаев. Если для защиты прав потребителя характерной целью будет восстановление нарушенного права и компенсация реально понесенных убытков, то для потребительского экстремизма целью обращения в суд является обогащение.

При этом жажда наживы привлекает не только непосредственно потребителя-дольщика, но и юристов, общества по защите прав потребителей, экспертные организации и пр.

В соответствии с п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). А в случае несоблюдения указанных требований, суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (п. 2 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации). Вместе с тем, применение указанных норм является правом, а не обязанностью суда.

На текущий момент назрела острая потребность в урегулировании правоотношений в сфере долевого строительства жилья для исключения

злоупотребления дольщиками правами потребителей и установления единообразного подхода к разрешению спорных правоотношений из договоров долевого участия в строительстве.

Таким образом, целью предлагаемого законопроекта является восстановление баланса прав и законных интересов участников долевого строительства и застройщиков-организаций, осуществляющих строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Чтобы исключить недобросовестное поведение потребителей-дольщиков, в рамках законопроекта предлагается:

вести законодательное определение понятия злоупотребления правами потребителей;

установить, что суд, при удовлетворении требований потребителя, установленных законом, взыскивает с «продавца» штраф в пользу потребителя, только за виновное несоблюдение «продавцом» в добровольном, т.е. досудебном порядке, удовлетворения требований потребителя;

установить, что размер взыскиваемой неустойки, штрафа может быть уменьшен судом с учетом конкретных обстоятельств дела;

установить, что при наличии факта злоупотребления правами потребителей, суд отказывает потребителю в защите соответствующего права полностью или частично, в зависимости от обстоятельств дела;

установить, что неустойка, штраф, пеня за нарушение сроков выполнения работ может быть взыскана из расчета не из общей цены выполнения работы (оказания услуги), но и ее части, в отношении которой заявлено требование;

установить, что отказ участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства возможен в случае выявления только тех недостатков, которые препятствуют его принятию.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

Федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных Федеральных Законов.

ПЕРЕЧЕНЬ

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" и Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.