

**РЕКОМЕНДАЦИИ****Общественной палаты Республики Карелия по итогам круглого стола на тему:  
«Строительство жилья в рассрочку: правовые риски граждан»,  
состоявшегося 15 июня 2016 года**

С целью минимизации правовых рисков граждан при строительстве жилья в рассрочку (путем участия в долевом строительстве, в жилищных и жилищно-строительных кооперативах), Общественная палата Республики Карелия предлагает внести в действующее законодательство следующие дополнения и изменения:

1. Внести изменения в ст.110 Жилищного кодекса РФ, предусмотрев, что члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, **количество квартир в котором составляет не более четырех.**

2. С целью усиления контроля по привлечению средств граждан в долевом строительстве (в рамках ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») **предусмотреть финансирование долевого строительства через федеральную целевую программу.** Эта инициатива позволит дополнительно контролировать застройщиков в рамках ФЗ № 44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

3. Статью 5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» дополнить нормой следующего содержания:

**В денежном обязательстве участника долевого строительства может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах.**

**В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на дату заключения договора и не может быть изменена в большую сторону, в том числе по соглашению сторон договора.**

4. Статью 489 Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 9 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дополнить нормами следующего содержания:

**В случае приобретения недвижимого имущества по договору, предусматривающему рассрочку платежа, в договоре подлежит обязательному выделению рыночная стоимость имущества на дату заключения договора и проценты за предоставление рассрочки платежа. Отсутствие в договоре таких условий означает не достижение сторонами соглашения по всем существенным условиям договора, такой договор является незаключенным.**

**Недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, подлежит обязательной оценке независимым оценщиком с целью установления рыночной стоимости (денежной оценки) этого недвижимого имущества на дату заключения соответствующего договора, предусматривающему залог такого имущества.**

**Направить данные рекомендации:**

1. Уполномоченному по правам человека Российской Федерации
2. В Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
3. В Общественную палату Российской Федерации
4. В Законодательное Собрание Республики Карелия