**Заключение**

**Общественной палаты Кабардино-Балкарской Республики на проект закона Кабардино-Балкарской Республики "О внесении изменений в Закон Кабардино-Балкарской Республики**

**"О защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории**

**Кабардино-Балкарской Республики"**

27 сентября 2022 г. г. Нальчик

Согласно пояснительной записке, законопроект разработан в целях законодательного установления порядка передачи нежилых помещений в собственность гражданам, имеющим денежные требования в рамках дела о банкротстве застройщика, которые возникли из договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, объектом строительства которых являются нежилые помещения, за исключением граждан, которые приобрели право требования после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. Для этого Закон Кабардино-Балкарской Республики от 17 ноября 2011 г. № 96-РЗ "О защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Кабардино-Балкарской Республики" предлагается дополнить новой статьей 7-1. В собственность гражданам предполагается передавать нежилые помещения, включенные в перечень имущества республиканской казны, свободные от прав третьих лиц, сформированный органом исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики по управлению республиканским имуществом и опубликованный на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Законопроектом предусматриваются условия получения в собственность нежилого помещения. Одним из условий, согласно подпункту 4 части 5 предлагаемой новой статьи 7-1 является уступка гражданином права требования к застройщику, признанному банкротом. Но законопроект не регулирует отношения, связанные с заключением соглашения об уступке требования, в частности: когда заключается такое соглашение, является ли это соглашение самостоятельным договором или частью договора о передаче нежилого помещения в собственность, какой стороной совершаются действия по государственной регистрации, так как в соответствии с п. 2 ст. 389 Гражданского кодекса РФ и ч. 3 ст. 4 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" соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки.

Часть 16 предлагаемой статьи 7-1 предусматривает заключение договора о передаче нежилого помещения в собственность граждан в результате уступки ими республике права требования к застройщику, признанному банкротом, в срок не позднее шести месяцев с даты, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости нежилого помещения. Непонятно, чем объясняется такой длительный срок заключения договора о передаче нежилого помещения в собственность. Представляется целесообразным сократить срок заключения указанного договора, а также сократить максимальные срок принятия решения о соблюдении условий, установленных для получения в собственность нежилого помещения, который составляет 30 календарных детей, срок проведения оценки рыночной стоимости нежилого помещения, который составляет 45 дней (части 7 и 8 ст. 7-1).

В части 1 предлагаемой статьи 7-1 слово "области" следует заменить словом "республики".

Принятие законопроекта с учетом поступивших замечаний и предложений является дополнительной гарантией защиты прав и законных интересов граждан, которые возникли из договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, объектом строительства которых являются нежилые помещения.