



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНИСТРОМ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyf.ru

Общество  
с ограниченной ответственностью  
«А101»

Смоленская пл., д. 3,  
г. Москва, 121099

06.04.2017 № 11775-АМ/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо общества с ограниченной ответственностью «А101» от 3 марта 2017 г. № 66 по вопросу разъяснения норм законодательства Российской Федерации и в пределах компетенции сообщает.

Согласно части 1 статьи 19 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ) проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Согласно части 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ проектная декларация до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляется застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 вышеуказанного закона, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации

Изменения, внесенные в Федеральный закон № 214-ФЗ, в том числе в части изменения требований к проектной декларации застройщика, в соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона № 304-ФЗ вступают в силу с 1 января 2017 г. В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона

617133

распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

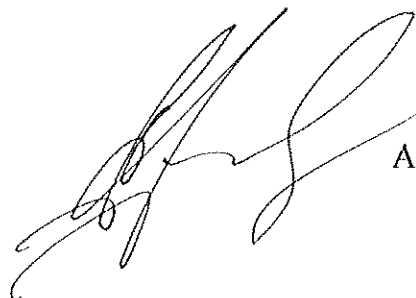
Из изложенного следует, что требования к проектной декларации, содержащиеся в приказе Минстроя России от 20 декабря 2016 г. № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации», применяются к правоотношениям, связанным с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется после 1 января 2017 г.

Дополнительно сообщаем, что частями 4-5 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ определен исчерпывающий перечень оснований для внесения изменений в проектную декларацию – застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, а также касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

Иных оснований внесения изменений в проектную декларацию законом не предусмотрено.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора  
Департамента жилищной политики



А.С. Манаенкова