



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

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

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

*03.04.2017* № *11080-ОК/0.4*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Исполнительному директору  
Клуба Инвесторов Москвы

В.И. Преображенскому

clubinvestmos@gmail.com

Уважаемый Владислав Игоревич!

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше письмо от 27 марта 2017 г. № 30 по вопросу разъяснения законодательства Российской Федерации в области долевого строительства 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 – Закон о долевом строительстве) 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 Закона о долевом строительстве 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.

617879

Изменения, внесенные в Закон о долевом строительстве, в том числе в части изменения требований к проектной декларации застройщика, в соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», 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 распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

В соответствии с частью 2 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома необходимы проектная декларация и заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

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.

Директор Департамента  
жилищной политики



О.В. Корниенко