МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

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

gost.e-ecolog.ru

02.05.2017 № 15293-ИС/07

На № _____ *от* _____

Президенту
Ассоциации «Национальное объединение строителей»

А.Ю. Молчанову

123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

Уважаемый Андрей Юрьевич!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело письмо ассоциации «Национальное объединение строителей» от 15 марта 2017 г. № 07-1692/17 по вопросу разъяснения положений 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) и в пределах компетенции сообщает следующее.

По вопросу о подтверждении соответствия требованиям к уставному капиталу застройщиками, являющимися некоммерческими организациями, разъясняем, что в силу статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Статьёй 3 Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания)

gost.e-ecolog.ru

многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 указанного Федерального закона, установленным требованиям.

Пунктом 5 статьи 50 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлено, что некоммерческая организация, уставом которой предусмотрено осуществление приносящей доход деятельности, за исключением казенного и частного учреждений, должна иметь достаточное для осуществления указанной деятельности имущество рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала, предусмотренного для обществ с ограниченной ответственностью.

В соответствии с пунктом 1 статьи 66.2 ГК РФ минимальные размеры уставных капиталов хозяйственных обществ, осуществляющих банковскую, страховую или иную подлежащую лицензированию деятельность, а также акционерных обществ, использующих открытую (публичную) подписку на свои акции, устанавливаются законами, определяющими особенности правового положения указанных хозяйственных обществ.

Таким образом, для подтверждения застройщиком – некоммерческой организацией соответствия требованиям к размеру уставного капитала необходимо подтвердить наличие имущества рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала, установленного пунктом 1 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, с учётом положений указанного пункта о поручительстве (сопоручительстве).

По вопросу необходимости перерасчёта общей приведённой площади жилого помещения и цены договора по договорам долевого участия, заключённым до 1 января 2017 г., право собственности по которым у участников долевого строительства ещё не возникло, разъясняем, что 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» (далее – Федеральный закон № 304-ФЗ) указанные изменения вступают в силу с 1 января 2017 г.

В соответствии со статьей 4 ГК РФ 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.

Конкретная площадь приобретаемого у застройщика помещения, в том числе применение понижающих коэффициентов при ее подсчете, а также цена договора и её изменение согласно статье 4 Федерального закона № 214-ФЗ является существенным условием договора и определяется в рамках договорных отношений.

Таким образом, установление с 1 января 2017 г. понижающих коэффициентов не влечёт обязанность по перерасчёту общей приведённой площади и цены договора по договорам долевого участия, заключённым до 1 января 2017 г., однако указанные существенные условия договора долевого участия могут быть изменены по решению сторон в соответствии с действующим законодательством путем заключения дополнительного соглашения.

По вопросу о начислении застройщику неустойки (пени) за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения указанного участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства поясняем, что согласно части 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Порядок передачи объекта долевого строительства определён статьёй 8 Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которой участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения (часть 4 статьи 8).

Застройщик в установленных частью 6 статьи 8 случаях при уклонении или отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

По вопросу о передаче инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства разъясняем, что согласно части 1.1 статьи 7, части 1 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ при передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Положения Федерального закона № 214-ФЗ устанавливают обязанность застройщика передать инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства и не содержат императивных норм, определяющих форму носителя такой информации.

Предоставление участнику долевого строительства документов должно осуществляться в наиболее доступной для последнего форме, которая может быть предусмотрена договором участия в долевом строительстве.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона № 214-ФЗ обязательства сторон считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

По вопросу учёта денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, сообщаем следующее.

Согласно части 1.2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 2 части 1 указанной статьи, вне зависимости от открытия отдельного банковского счёта в отношении каждого из объектов.

По вопросу необходимости принятия административного регламента по осуществлению полномочий контролирующих органов по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ) государственный контроль (надзор) – деятельность уполномоченных органов государственной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований, посредством организации и проведения проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, а также деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований

при осуществлении деятельности юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

К полномочиям органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный контроль (надзор), относятся разработка и принятие административных регламентов осуществления регионального государственного контроля (надзора) в соответствующих сферах деятельности в порядке, установленном законами и (или) иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации установленным законом требованиям выдается контролирующим органом после выполнения застройщиком установленной законом обязанности по направлению в контролирующий орган проектной декларации, как одной из обязанностей по раскрытию застройщиком информации, не в частных интересах застройщика, а для обеспечения публичных интересов и защиты интересов участников долевого строительства.

Заключение подтверждает отсутствие у застройщика нарушений установленных законом обязательных требований.

Нормативное правовое регулирование отношений, возникающих в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «О порядке предоставления государственных и муниципальных услуг», другими федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

По определению Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «О порядке предоставления государственных и муниципальных услуг» государственная услуга – деятельность по реализации функций органа исполнительной власти, которая осуществляется по запросам заявителей в пределах, установленных нормативными правовыми актами полномочий органов, предоставляющих государственные услуги.

Согласно части 1 статьи 12 Федерального закона № 210-ФЗ предоставление государственных и муниципальных услуг осуществляется в соответствии с административными регламентами.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона № 210-ФЗ разработку проекта административного регламента осуществляет орган, предоставляющий государственную услугу, или орган, предоставляющий муниципальную услугу. Порядок разработки и утверждения административных регламентов исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

По вопросу осуществления контролирующими органами полномочий по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ сообщаем.

Порядок межведомственного информационного взаимодействия является одним из способов получения контролирующими органами документов и информации, необходимых для подготовки заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, что не лишает контролирующий орган возможности использовать иные источники получения информации.

По вопросу необходимости внесения изменений в проектные декларации после ввода объекта в эксплуатацию, но до момента передачи помещений по передаточному акту всем участникам долевого строительства сообщаем.

Статьей 19 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации.

Учитывая, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, застройщик обязан соблюдать требования о законодательства о долевом строительстве, в том числе предъявляемые к проектной декларации, до исполнения соответствующих обязанностей.

По вопросам, связанным с изменениями, касающимися проектной декларации застройщика, поясняем следующее.

Согласно части 1 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 Закон о долевом строительстве, 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 ГК РФ 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.

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.

Федеральным законом № 214-ФЗ определен исчерпывающий перечень оснований для внесения изменений 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.

По вопросу определения предельных размеров машино-мест на объекты, строительство которых начато или было завершено до вступления в силу Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ, разъясняем, что исходя из общих начал гражданского законодательства действие актов 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.

По вопросу осуществления рекламы сообщаем, что согласно части 8 статьи 28 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Федеральный закон № 38-ФЗ) реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство, государственной регистрации права собственности или права аренды, субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство, получения заключения контролирующего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным № 214-ФЗ.

Федеральным законом № 304-ФЗ вводятся требования к застройщику, соответствие которым должно быть удостоверено заключением контролирующего органа, выдаваемого до заключения договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Указанные изменения, внесенные в Федеральный закон № 214-ФЗ, в соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона № 304-ФЗ вступают в силу с 1 января 2017 г. и 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.

Согласно части 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации

и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

Таким образом, исходя из положений части 8 статьи 28 Федерального закона № 38-ФЗ в их системной связи с положениями Федерального закона № 304-ФЗ и Федерального закона № 214-ФЗ, реклама о долевом участии в строительстве допускается при отсутствии заключения контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ в случае, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществлена до 1 января 2017 г.

В случае, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществлена после 1 января 2017 г., реклама о долевом участии в строительстве при отсутствии заключения контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ не допускается.

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.

С уважением,

Н.Е. Стасишин

Исп.: Маркова К.В.
Тел.: (495) 647-15-80, доб. 55037

Ассоциация
«Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»

ПРЕЗИДЕНТ

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242
Телефон/факс: (495) 987-31-50
E-mail: gost.e-ecolog.ru
gost.e-ecolog.ru
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482
ИНН/КПП 7710478130/770301001

На № _____ от _____

О применении Федерального закона № 214-ФЗ

Министерство строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

Заместителю Министра

Н.Е. Стасишину

ул. Садовая-Самотечная, д. 10/23,
стр. 1, Москва, 127994

Уважаемый Никита Евгеньевич!

С 1 января 2017 года вступила в силу новая редакция Федерального закона от 30.12.2004 № 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), установившая новые требования к застройщикам, привлекающим денежные средства по договорам долевого участия.

В целях повышения информированности застройщиков и выработки единой практики применения законодательства в области жилищного строительства Ассоциация «Национальное объединение строителей», Ассоциация «Национальное объединение застройщиков жилья», Клуб инвесторов Москвы, Общероссийская общественная организация «Деловая Россия» и Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» считают целесообразным провести разъяснительную работу с застройщиками и органами исполнительной власти по вопросам указанных изменений в рамках очередного V Всероссийского совещания по развитию жилищного строительства 7 апреля 2017 года.

Для организации подготовки указанного мероприятия Ассоциация «Национальное объединение строителей» на основании поступивших обращений от застройщиков и региональных контролирующих органов сформировала перечень вопросов по практике правоприменения норм Федерального закона № 214-ФЗ дополнительно к аналогичному перечню, направленному ранее в адрес Минстроя России Ассоциацией «Национальное объединение застройщиков жилья».

Направляю Вам вышеуказанный перечень вопросов и прошу дать поручение о подготовке разъяснений, которые могут быть использованы в качестве раздаточных материалов планируемого совещания.

Приложение: на 8 л.

С уважением, А.Ю. Молчанов

Кондратьева И.В.
(495) 987-31-50 (168)

Перечень вопросов по практике правоприменения норм Федерального закона от 30.12.2004 № 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) и иных нормативных правовых актов

№	Вопросы
1.	С 01.07.2017 вступают в силу положения пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которым право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, уставный (складочный) капитал, уставный фонд которого на дату направления проектной декларации полностью оплачен и составляет не менее чем минимальный размер, указанный в части 2^1 статьи 3, в зависимости от максимальной площади объектов долевого строительства застройщика. Во многих субъектах Российской Федерации осуществляют свою деятельность некоммерческие организации, созданные органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в целях решения жилищной проблемы отдельных категорий граждан (жилищно-инвестиционные фонды, краевые фонды и т.п.). При этом в соответствии с законодательством Российской Федерации в некоммерческих организациях не формируется уставный (складочный) капитал, уставный фонд. Просим разъяснить, каким образом должны подтверждать соответствие установленным требованиям к уставному капиталу застройщики, являющиеся некоммерческими организациями.
2.	С 01.01.2017 согласно части 1 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения, применяются понижающие коэффициенты, установленные Минстроем России. Просим разъяснить, требуется ли перерасчёт общей приведённой площади жилого помещения и, соответственно, цены договора по договорам долевого участия, заключённым до 01.01.2017, право собственности по которым у участников долевого строительства ещё не возникло.
3.	Частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае нарушения предусмотренного договором срока

	передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства **вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта** или иного документа о передаче объекта долевого строительства **при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.** Бывают случаи, когда застройщик направляет уведомление о готовности объекта долевого строительства к передаче позже предусмотренного договором срока передачи объекта, после чего участник долевого строительства уклоняется от подписания документа о передаче объекта. Просим разъяснить, освобождается ли застройщик от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) за период с момента направления уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче, если такое уведомление направлено с нарушением установленного договором срока передачи объекта.
4.	Частью 8 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ установлено: если недостаток (дефект) жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, **не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания**, размер неустойки (пени) за нарушение срока устранения недостатка (дефекта) объекта долевого строительства рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», **от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).** Просим разъяснить, как определяется для целей расчёта неустойки (пени) стоимость расходов, необходимых для устранения недостатка (дефекта), если указанный недостаток (дефект) устранён самим застройщиком.
5.	Согласно части 1^1 статьи 7, части 1 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ при передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Просим разъяснить: 1) допускается ли передача инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства на электронном носителе? 2) планирует ли Минстрой России разработку типовой инструкции по эксплуатации для отдельных категорий объектов долевого строительства?

6.	Согласно части 1 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указывается **дата передачи**. Просим разъяснить: 1) необходимо ли указывать отдельно дату передачи и дату составления акта или достаточно указания только даты составления акта? 2) возможно ли в передаточном акте указать, что дата составления акта является датой передачи квартиры/нежилого помещения?
7.	Статья 11 Федерального закона № 214-ФЗ определяет порядок уступки участником долевого строительства прав требований по договору, при этом не определено, какие именно права требования, основанные на договоре долевого участия, могут быть предметом уступки (исключительно требование о передаче объекта долевого строительства или иные). Просим разъяснить, допускается ли уступка денежного требования по договору долевого участия (требование об уплате неустойки, о возмещении причинённых убытков и др.).
8.	Согласно пункту 3 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, могут быть использованы застройщиком в целях возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки. Просим разъяснить: 1) относится ли для целей вышеуказанной статьи уплата земельного налога к затратам на приобретение земельного участка? 2) допускается ли уплата земельного налога за счёт денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору?
9.	Согласно части 1^2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан обеспечить ведение учёта денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, **отдельно** в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 данной статьи, или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 2 части 1 данной статьи.

	Просим разъяснить, требуется ли для ведения вышеуказанного отдельного учёта открытие отдельного банковского счёта в отношении каждого из объектов, указанных в частях 1 и 2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.
10.	Согласно части 2^1 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в срок не более тридцати дней со дня получения проектной декларации выдает застройщику **заключение о соответствии** застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, или отказ в выдаче такого заключения. Просим разъяснить, является ли выдача вышеуказанного заключения о соответствии государственной услугой? Требуется ли принятие административного регламента оказания данной услуги?
11.	Согласно части 2^1 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в целях подтверждения соответствия застройщика **требованиям части 2 статьи 3** Федерального закона № 214-ФЗ уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации запрашивает необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.11.2016 № 2326-р утверждён перечень документов и сведений, находящихся в распоряжении отдельных федеральных органов исполнительной власти и необходимых для предоставления государственных и муниципальных услуг исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления. В указанном перечне отсутствуют сведения о суммах, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Также в данном перечне отсутствуют сведения о том, применялись ли в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации.

	Просим разъяснить: 1) каким образом контролирующий орган в целях подтверждения соответствия застройщика требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ будет получать сведения, которые отсутствуют в составе сведений, передаваемых в рамках межведомственного взаимодействия? 2) обязан ли застройщик представлять по запросу контролирующего органа иные документы помимо проектной декларации для подтверждения соответствия требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ?
12.	Согласно части 2^2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в выдаче застройщику заключения о соответствии отказывается в случае выявления контролирующим органом фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ. Отказ в выдаче заключения о соответствии по иным основаниям не допускается. Просим разъяснить, возможен ли отказ в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ в случае, если на момент выдачи такого заключения земельный участок, на котором планируется строительство многоквартирного дома, будет находиться в залоге у третьего лица (продавца земельного участка), с которым планируется заключение первого договора долевого участия в строительстве, если залог будет прекращён до государственной регистрации договора долевого участия в строительстве с первым участником долевого строительства?
13.	Согласно части 5 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик ежеквартально обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ, а именно: изменения в части информации о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату. Просим разъяснить, необходимо ли вносить изменения в проектные декларации после ввода объекта в эксплуатацию, но до момента передачи помещений по передаточному акту всем участникам долевого строительства?
14.	С 01.01.2017 установлены новые требования к содержанию, порядку оформления и размещения проектных деклараций на объекты строительства. Форма проектной декларации утверждена приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (далее – Приказ № 996/пр).

	Просим разъяснить: 1) требуется ли в отношении объектов строительства, по которым государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществлена до 01.01.2017, приводить проектную декларацию в соответствие с формой, утверждённой Приказом № 996/пр? 2) применяются ли требования Приказа № 996/пр при внесении изменений в проектные декларации в отношении объектов строительства, по которым государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществлена до 01.01.2017?
15.	Порядок заполнения отдельных разделов проектной декларации по форме, утверждённой Приказом № 996/пр, нуждается в разъяснении. Просим разъяснить: 1) может ли срок, указываемый в пункте 4.1.10 «Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию», относящейся к ранее введённым застройщиком объектам, выходить за пределы срока действия разрешения на строительство, указываемого в подпункте 4.1.11 «Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию»? 2) в разделе 15 необходимо указывать общую по всем корпусам (этапам строительства) информацию в виде общей цифры или делать разбивку по корпусам (учитывая, что каждый корпус – отдельный объект капитального строительства)? 3) в пункте 15.1.2 «Количество нежилых помещений» необходимо указывать все нежилые помещения с их характеристиками, включая места общего пользования, относящиеся к этим помещениям, или без учёта последних? 4) в пункте 15.1.2.2 «в том числе иных нежилых помещений» указываются нежилые помещения общего пользования? 5) в пункте 16.1 «Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади» необходимо указывать перечень и место расположения каждого помещения, разбивая по корпусам, секциям, этажам и т.д. Каков предел детализации при описании места расположения помещения? 6) в пункте 16.2 «Перечень и характеристики технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме» достаточно ли указать вид оборудования

	(например, система теплоснабжения, система водоснабжения и т.п.) без указания перечня всех индивидуальных тепловых пунктов, водомерных узлов, насосных и прочее? Возможно ли в графе «характеристики» указать «в соответствии с проектом»? 7) в пункте 16.3 «Иное имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации»: - необходимо ли указывать характеристики земельного участка, если он еще не сформирован под многоквартирным домом, а также элементы благоустройства, расположенные на указанном участке, предназначенные для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома? - необходимо ли указывать крышу, фундамент, ограждающие конструкции и прочее, насколько детализированным должно быть описание данных объектов? 8) может ли срок, указываемый в пункте 17.1.2 «Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства» выходить за пределы срока действия разрешения на строительство? 9) в разделе 26 формы проектной декларации «Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию» следует указывать только изменения, которые получили положительное заключение по результату экспертизы изменений проектной документации?
16.	Эффективная реализация Федерального закона № 214-ФЗ требует принятия ряда нормативных правовых актов. Просим сообщить, утверждён ли план-график по подготовке проектов актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, иных актов, необходимых для реализации норм Федерального закона № 214-ФЗ.
17.	Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» к недвижимым вещам относятся предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы частей зданий или сооружений описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете. Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 установлены минимально и максимально допустимые размеры машино-мест.

	Просим разъяснить, распространяются ли требования вышеуказанных норм законодательства в части определения предельных размеров машино-мест на объекты, строительство которых начато или было завершено до вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ (получены соответствующие разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), а также на объекты, по которым до указанной даты было получено положительное заключение экспертизы проектной документации?
18.	Согласно части 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Согласно части 8 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не допускается до получения заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ. Просим разъяснить, будет ли нарушением Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, при отсутствии заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства был подписан сторонами до 01.01.2017, но государственная регистрация такого договора была осуществлена после 01.01.2017.

gost.e-ecolog.ru