

**ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«19» ноября 2018 г.

№ 48-02.323/СН

Министру
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации

В.В. ЯКУШЕВУ

Уважаемый Владимир Владимирович!

Отмечая проводимую Министерством работу по подготовке разъяснений законодательства о долевом строительстве и важное значение положений письма от 15.08.2018 № 34785-ВЯ/07 для хозяйствующих субъектов в сфере строительства, прошу Вас рассмотреть дополнительно возможность разъяснения отдельных вопросов относительно применения положений ч.4,5,7,13,16,18,19 ст.8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ.

1. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент **привлечения таких денежных средств граждан** не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается:

1) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, если размещение таких жилищных сертификатов начато до дня вступления в силу настоящего Федерального закона;

2) жилищно-строительными кооперативами, созданными до дня вступления в силу настоящего Федерального закона;

3) жилищными накопительными кооперативами, созданными до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно ч. 3 ст.5 закона №214-ФЗ уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период. Если денежные средства граждан привлекаются не единовременно, при этом часть до введения в эксплуатацию, а часть после, как надлежит рассматривать такого застройщика - как привлекающего средства

граждан до введения в эксплуатацию или как привлекающего средства граждан после введения в эксплуатацию?

2. Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных статьей 154 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости **представлен** на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

Необходимы разъяснения является ли дата представления заявления о государственной регистрации в порядке предусмотренном ч. 1 ст.18 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предоставлением на государственную регистрацию по смыслу ч. 5 ст.8 Федерального закона №175-ФЗ? Каковы последствия если договор, представленный на регистрацию до 01.07.2019 не был зарегистрирован, либо регистрация была приостановлена и можно ли в таких случаях рассматривать в качестве «первого участника» того, договор с которым был зарегистрирован первым?

3. Положения статьи 2, второго предложения части 11, частей 2 - 22 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» применяются без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Федеральным законом, в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года. Части 23 и 26 статьи 3, статьи 18 - 182 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Норма статьи 2, согласно которой «под застройщиком также понимается некоммерческая организация, созданная в соответствии с

Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации"» введена Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ, при этом ст.7.2 Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации», согласно которой фонд реновации может осуществлять права застройщика введена Федеральным законом от 1.06.17 № 141-ФЗ. Таким образом, может возникнуть проблема выполнения фондом реновации функций застройщика, если он получил разрешения на строительство между датами вступления в силу законов № 141-ФЗ и 218-ФЗ. Также объект строительства «машиноместо» введен в ст.2 законом № 218-ФЗ, в связи с чем необходимо разъяснить механизм применения закона к застройщикам, получившим разрешение на строительство в отношении объектов-машиномест в связи с неприменением положений закона № 218-ФЗ. Кроме того, часть 2.1 ст.3 закона № 214-ФЗ утратила силу в связи с принятием закона №218-ФЗ. В связи с этим представляется необходимым получить разъяснения, означает ли неприменение положений закона №218-ФЗ, что будут применяться положения, которые ими были отменены, в частности, требования к застройщику о соблюдении минимального уставного капитала, предусмотренные ч. 2.1 ст.3 в редакции Федерального закона от 03.07.2016 N 304-ФЗ, которая должна была вступить в силу 1 июля 2017 (ч.3 ст.7 закона № 304-ФЗ), если бы не был принят закон № 218-ФЗ.

4. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступило предусмотренное частью 12 настоящей статьи уведомление контролирующего органа или Фонда. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по указанным основаниям приостанавливается до поступления в орган регистрации прав уведомления контролирующего органа или Фонда о соответствии застройщика требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона).

Согласно ст.15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» уведомление не может служить основанием приостановления государственной регистрации – им может согласно п.7 ч.1 ст.15 указанного закона может служить только заявление иного лица в случаях, установленных иными федеральными законами, в связи с чем необходимо разъяснить, является ли уведомление по смыслу, указанному в ч. 13 ст.8 закона № 175-ФЗ «заявлением иного лица в случаях, установленных иными федеральными законами» по смыслу п.7 ч.1 ст.15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

5. Обязанность по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), возникает по истечении трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

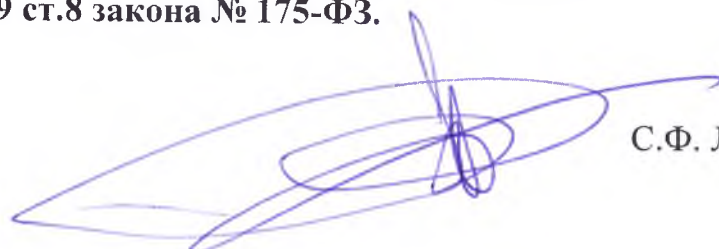
Поскольку статья 23.3 введена в закон № 214-ФЗ Федеральным законом № 218-ФЗ, а ч. 7 ст.8 предусматривает неприменение положений этого закона к лицам, получившим разрешение на строительство до 1 июля 2018, целесообразно разъяснить, возникает ли обязанность, предусмотренная ч. 16 ст.8 у застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018.

6. Взаимодействие контролирующих органов, Фонда, застройщиков, уполномоченных банков в единой информационной системе жилищного строительства в порядке, предусмотренном статьей 23.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), осуществляется с 1 июля 2018 года.

Часть 4 ст. 23.4, введенной законом № 175-ФЗ предусматривает, что порядок взаимодействия определяется Правительством, причем в отличие от ч.17 ст.8 закона № 175-ФЗ не предусмотрено, в каком порядке это взаимодействие осуществляется, пока постановление Правительства, предусмотренное ч.4 ст.23.4 не принято, в связи с чем представляется, что последний вопрос нуждается в разъяснениях.

7. До обеспечения технической возможности размещения федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства информации, предусмотренной частью 63 статьи 233 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), указанная информация размещается застройщиком. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

Представляется, что имеется необходимость понимания застройщиками примерных сроков создания технической возможности, предусмотренных ч. 19 ст.8 закона № 175-ФЗ.



С.Ф. Лисовский