



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Государственная Дума Федерального
Собрания Российской Федерации

Комитет Государственной Думы
по природным ресурсам,
собственности и земельным
отношениям – руководителю рабочей
группы по защите прав участников
долевого строительства жилья

12.03.2018 №

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
в дополнение к письмам от 23.01.2017 № _____ от 22.02.2018
направляет копию письма Министра России от 01.03.2018

Приложение: на 2 л.

Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(минстрой России)

Директору
Департамента недвижимости
Министерства экономического развития
Российской Федерации

А.И. Бутовецкому

01.03.2018 №

На № _____ от _____

Уважаемый Алексей Игоревич!

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше письмо от 19 января 2018 г. № Д23и-230и и сообщает следующее.

Передача объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу является одним из способов удовлетворения требований граждан-участников долевого строительства в случае введения в отношении застройщика процедуры банкротства, поскольку дальнейшее восстановление и защита нарушенных прав граждан должны осуществляться в соответствии со статьями 201.1 - 201.15 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ). С даты введения процедуры банкротства вопросы о реализации прав собственности и иные способы защиты прав граждан-участников долевого строительства могут быть осуществлены только в рамках процедуры банкротства.

Основными целями деятельности жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива в указанном случае являются завершение строительства многоквартирного дома и предоставление в многоквартирном доме, строительство которого завершено, членам указанного кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений.

С момента регистрации перехода прав к такому кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства и право собственности или права и обязанности арендатора в отношении земельного участка.

Требования, которым должен соответствовать жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, установлен частью 8 статьи 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ.

Согласно части 9 статьи 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ в создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива наряду с участниками строительства могут участвовать и иные лица в случае, если жилых помещений в объекте незавершенного строительства после завершения его строительства будет больше, чем необходимо

для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон № 304-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон 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), установившие дополнительные требования к застройщикам на право привлечения денежных средств участников долевого строительства, вступившие в силу с 1 января 2017 г.

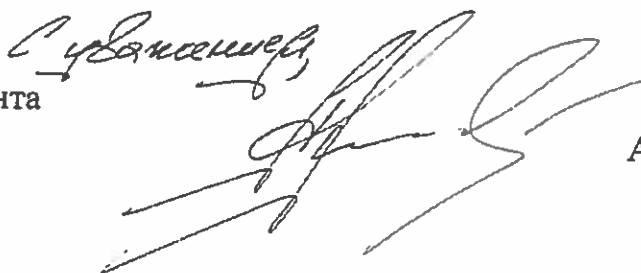
В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Учитывая изложенное, указанные Федеральным законом № 304-ФЗ требования не распространяются на отношения, связанные 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 осуществлялась до 1 января 2017 г.

Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 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» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) установлены дополнительные требования к застройщикам, получившим разрешение на строительство после 1 июля 2018 г. Если разрешение на строительство получено застройщиком до 1 июля 2018 г., такие требования на указанных застройщиков не распространяются.

Вместе с тем 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, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

И.о. директора Департамента
жилищной политики



А.С. Манаенкова