



**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

21.04.2017 № 13967-01/07

На № _____ от _____

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в дополнение к ранее направленному письму от 30 марта 2017 г. № 11080-ОК/07 в пределах компетенции сообщает.

В соответствии с частью 2 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 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, на территории которого осуществляется данное строительство (далее – контролирующий орган), с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

В соответствии с пунктом 5 статьи 6 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» (далее – Федеральный закон № 304-ФЗ) до обеспечения технической возможности заполнения электронной формы проектной декларации на сайте в информационно-телекоммуникационной

сети «Интернет» застройщик направляет проектную декларацию, изменения в проектную декларацию в контролирующий орган в порядке, установленном указанным органом.

Согласно пункту 1.2 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ контролирующий орган выдает заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, либо мотивированный отказ в выдаче такого заключения.

Изменения, внесенные в Федеральный закон № 214-ФЗ, в том числе связанные с проектной декларацией застройщика и заключением контролирующего органа, в соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона № 304-ФЗ вступают в силу с 1 января 2017 г. и 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 осуществляется после 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.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, их частей, капитальный ремонт осуществляется на основании проектной документации, которая в силу части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Подготовка проектной документации осуществляется в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованием к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованием к их содержанию» (далее – Положение).

В силу абзаца 4 пункта 8 Положения под этапом строительства понимается строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной

экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», основным признаком этапа строительства является возможность ввести часть объекта в автономную эксплуатацию (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

В соответствии с частью 1 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации.

Из изложенного следует, что независимо от состава объектов в зданиях (наличие/отсутствие корпусов, секций, в т.ч. строящихся на единой стилобатной части), в отношении которых в соответствии с градостроительной документацией (ПЗЗ, проект планировки территории, проект межевания территории, градостроительный план земельного участка) разработаны единый комплект проектной документации, проектная декларация, в установленном порядке получено заключение экспертизы и одно разрешение на строительство, при рассмотрении документов с целью выдачи заключения о соответствии, указанного в пункте 1.2 части 6 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ, правовая экспертиза должна проводиться надзорным органом единожды.

В отношении объектов, независимо от состава объектов в зданиях (наличие/отсутствие корпусов, секций, в т.ч. строящихся на единой стилобатной части), в отношении которых в соответствии с градостроительной документацией (ПЗЗ, проект планировки территории, проект межевания территории, градостроительный план земельного участка) разработаны единый комплект проектной документации, проектная декларация, в установленном порядке получено заключение экспертизы и одно разрешение на строительство, по которым первый договор участия в долевом строительстве в отношении помещения, расположенного в любом из объектов, строящихся в рамках одного разрешения на строительство, и зарегистрированный до 1 января 2017 г., застройщик не обязан предоставлять, а контролирующий орган не вправе требовать предоставления документов с целью выдачи заключения о соответствии, указанного в пункте 1.2 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

Директор Департамента
жилищной политики



О.В. Корниенко