



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

18.12.2017 № 36502-ВА/П234

На № _____ от _____

Депутату Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации,
руководителю
Рабочей группы Президиума
Генерального совета
Партии
«ЕДИНАЯ РОССИЯ»

А.Г. Сидякину

О рассмотрении обращения
от 17 ноября 2017 г. № САГ-4/1070

Уважаемый Александр Геннадьевич!

Минэкономразвития России, рассмотрев Ваше обращение в связи с поступившими в рабочую группу Президиума Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав дольщиков обращениями относительно осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество в случае банкротства застройщиков, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Отмечаем также, что в соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным

постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является Минстрой России.

В этой связи по вопросам возможности привлечения денежных средств жилищно-строительными кооперативами, в случае, когда права застройщика переданы такому кооперативу в рамках процедуры банкротства застройщика, полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 294-ФЗ) такие способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, как заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика либо договора поручительства банка, распространялись исключительно 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 осуществляется после дня вступления в силу статей 1, 3 – 5 Закона № 294-ФЗ, то есть после 1 января 2014 г.

Федеральный закон 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 – Закон № 304-ФЗ) предусматривает необходимость представления (получения) для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, наряду с документами, предусмотренными Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», 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 (далее – контролирующий орган), о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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 № 214-ФЗ), выданного не ранее чем за шестьдесят дней до дня представления заявления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 304-ФЗ положения, касающиеся требований к застройщику, а также необходимости получения названного заключения контролирующего органа 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.

Как следует из обращения, первый договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, строительство которого осуществляется в Ленинградской области, был заключен в октябре 2010 г., в Оренбургской области – в феврале 2016 г.

Принимая во внимание положения статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, по мнению Минэкономразвития России, при осуществлении государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве не требуется представления договора страхования или договора поручительства (в первом случае), а также заключения контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона № 214-ФЗ (применительно к обоим случаям).

Также полагаем возможным отметить, что статья 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) предусматривает возможность в ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства передать права застройщика на объект незавершенного

строительства и земельный участок строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, что влечет погашение требований участников строительства.

В соответствии с частью 8 статьи 201.10 Закона № 127-ФЗ жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив должны соответствовать следующим требованиям:

1) основными целями деятельности жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива 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;

2) членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства);

3) в качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

Учитывая изложенное, в данном случае требования к соответствующему кооперативу, приобретающему права застройщика, по мнению Минэкономразвития России, определяются также Законом № 127-ФЗ.

В случае если жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив дополнительно привлекают денежные средства иных физических и юридических лиц (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 кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений) на основании договоров участия в долевом строительстве, то первый заключаемый ими договор, по мнению Минэкономразвития России, не может рассматриваться в качестве договора

участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства. Соответственно, требования к такому договору должны предъявляться с учетом даты заключения первоначальным застройщиком первого договора участия в долевом строительстве.

При урегулировании проблем обманутых дольщиков считаем необходимым отметить, что по итогам совещания с членами Правительства Российской Федерации 25 октября 2017 г. Президентом Российской Федерации дан ряд поручений Правительству Российской Федерации, ответственным исполнителем по которым в соответствии поручением Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И. Шувалова является Минстрой России.

В этой связи, а также принимая во внимание, что органом нормативно-правового регулирования в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является Минстрой России, полагаем целесообразным создание рабочей группы с целью обсуждения и разъяснения вопросов при урегулировании проблем обманутых дольщиков в Минстрое России с участием представителей Минэкономразвития России и Росрестра.

Дополнительно сообщаем, что изложенная выше позиция Минэкономразвития России доведена до территориальных органов Росрестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя, ФГБУ «ФКП Росрестра» для руководства в работе.



В.В. Абрамченко