



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

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

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

	№	
30.09.2019	36462-НС/07	
На №	от	

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело письмо заместителя Руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Г.Ю. Елизаровой от 18.06.2019г. № 14-05916-ГЕ/19 по вопросу разъяснения норм законодательства Российской Федерации и в пределах компетенции сообщает.

Статьей 1 Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «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 внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон №153-ФЗ), части 8, 8.1, 17 - 50 статьи 25 Федерального закона 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» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ) признаны утратившими силу.

Согласно положениям частей 3, 4, 5 статьи 3 Федерального закона №153-ФЗ, при досрочном прекращении договора страхования (пункт 1 статьи 958 Гражданского кодекса Российской Федерации) или договора поручительства в соответствии с частью 2 указанной статьи, либо по обстоятельствам, указанным в пункте 4.1 статьи 32.8 Федерального закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 года № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации», в случае, если решение об отзыве у субъекта страхового дела лицензии вступило в силу не ранее 1 мая 2019 года (далее - досрочно прекращенные договоры страхования (договоры поручительства), страховщик (банк) имеет право на часть полученной страховой премии по договору страхования (часть полученной платы по договору поручительства) пропорционально времени, в течение которого действовало страхование (поручительство). Оставшуюся

часть полученной страховой премии по договору страхования (часть полученной платы по договору поручительства) страховщик (банк) должен передать публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) в порядке, установленном настоящей статьёй.

В случаях, предусмотренных частью 3 указанной статьи, при досрочном прекращении договора страхования страховщик должен передать Фонду в порядке, установленном указанной статьёй, часть полученной страховой премии в размере доли страховой премии, предназначенной для осуществления страховой выплаты (но не менее 99 процентов от полученной страховой премии) и приходящейся на неистекший срок страхования.

Застройщик, исполнение обязательств которого по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивалось досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства), считается исполнившим обязательство по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, определенный Федеральным законом № 218-ФЗ, по такому договору участия в долевом строительстве со дня вступления в силу указанного Федерального закона. В случае, если досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства) предусматривалось право застройщика уплачивать страховую премию по договору страхования (плату по договору поручительства) в рассрочку, застройщик уплачивает в Фонд денежные средства в размере неуплаченной части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства) в соответствии с условиями, предусмотренными досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства).

Таким образом, нормами законодательства досрочно прекращено действие договоров страхования (поручительства) и исключена обязанность застройщика по их заключению.

В соответствии с положениями Федерального закона № 218-ФЗ, Фонд осуществляет в том числе полномочия по формированию компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Размер обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд составляет 1,2% от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

В соответствии с частью 2 статьи 5 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» по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном статьёй 23.2 указанного Федерального закона.

В соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом

строительстве. Денежные средства со счета компенсационного фонда перечисляются на номинальный счет в течение пяти рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав информации, подтверждающей (свидетельствующей):

1) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении договора участия в долевом строительстве, по которому были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, за исключением расторжения договора участия в долевом строительстве в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика;

2) отсутствие основания для уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3) излишнюю уплату застройщиком денежных сумм.

В соответствии с частью 5.1 статьи 10 Федерального закона № 218-ФЗ денежные средства с номинального счета перечисляются застройщику в течение пяти рабочих дней со дня направления Фондом в орган регистрации прав уведомления, указанного в пункте 1 или 2 части 5.2 статьи 11 указанного Федерального закона и незамедлительно в случае выявления Фондом факта неисполнения застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности в соответствии с указанным договором объекта долевого строительства, который входит в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и в отношении которого застройщиком внесены денежные средства на номинальный счет для заключения (регистрации) иных договоров участия в долевом строительстве. В этом случае Фонд направляет уведомление о выявлении указанного в настоящем пункте факта в орган регистрации прав.

Действующее законодательство о долевом строительстве не содержит требований по предоставлению дополнительных соглашений к договорам страхования (поручительства) или уплате обязательных отчислений в компенсационный фонд при государственной регистрации дополнительных соглашений к договорам участия в долевом строительстве, ответственность застройщика по которым обеспечивалась договорами страхования (поручительства).

При этом, обязанность застройщика по уплате обязательных отчислений в компенсационный фонд по договорам участия в долевом строительстве, ответственность застройщика по которым обеспечивалась договорами страхования (поручительства), возникает только в случае увеличения цены договора.

Н.Е. Стасишин



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Стасишин Никита Евгеньевич**
Сертификат: 1D5DC54830000794E911650B35ED617F
Действителен: 29.12.2018 до 29.12.2019



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

Росреестр

21.10.2019 № Д23и-36188

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев письмо Росреестра от 18 июня 2019 г. № 14-05916-ГЕ/19 по вопросу представления дополнительного соглашения к договору страхования либо отчисления в компенсационный фонд средств для целей государственной регистрации дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, сообщает следующее.

Федеральным законом от 27 июня 2019 г. № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «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 внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 153-ФЗ) части 8, 8.1, 17 - 50 статьи 25 Федерального закона 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» признаны утратившими силу с 27 июня 2019 г.

Законом № 153-ФЗ предусмотрено досрочное расторжение действующих договоров страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве и договоров поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком указанных обязательств, а также обязанность страховщиков (банков) по передаче публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) страховой премии (платеж по договору

ММН/05490
22.10.2019
7

поручительства) и ответственность за ее неисполнение. При этом ответственность перед гражданами - участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, обеспеченным ранее страхованием гражданской ответственности застройщика либо поручительством банка, возложена на Фонд.

В соответствии с частью 2 статьи 5 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) по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном статьей 23.2 Закона № 214-ФЗ.

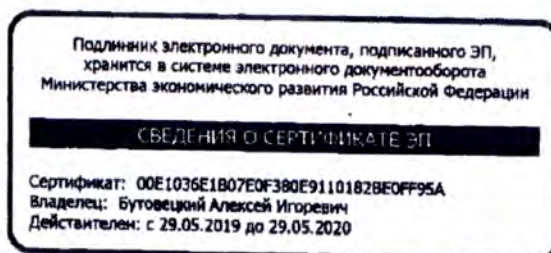
В этой связи, по мнению Департамента недвижимости, при государственной регистрации дополнительных соглашений к договорам участия в долевом строительстве представление дополнительных соглашений к договорам страхования, а также отчисления средств в компенсационный фонд, за исключением случая увеличения цены договора участия в долевом строительстве не требуется.

Отмечаем, 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.

Дополнительно обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

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

№ _____
30.09.2019 36482-НС/07
На № _____ от _____

Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии

В.В. Абрамченко

Уважаемая Виктория Валериевна!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом заместителя Руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии М.С. Смирнова от 3 сентября 2019 года № 14-08749-МС/19, а также в связи с увеличением числа обращений по вопросам необходимости осуществления застройщиками взносов в компенсационный фонд в отношении нежилых помещений сообщает следующее.

В соответствии с частью 9 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-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 № 151-ФЗ) предусмотренная частью 4 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» обязанность застройщика по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, иного объекта недвижимости, если договор участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию после дня вступления в силу Федерального закона № 151-ФЗ.

В соответствии с частью 4 статьи 3 Федерального закона № 214 - ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для

01.10.2019
2

долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, нежилого помещения, определенного подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ), и машино-места, в порядке, установленном Федеральным законом № 214 - ФЗ. В соответствии с подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона №127-ФЗ под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров.

Согласно части 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. № 478-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 № 478-ФЗ) 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 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства), если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства), которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве Далее – Критерии).

Частью 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ установлено, что застройщик, получивший заключение контролирующего органа о соответствии Критериям, заключает договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты отчислений в компенсационный фонд и не вправе заключать в отношении такого объекта недвижимости (проекта строительства) договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

Таким образом застройщики, осуществляющие строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (объектов нежилого назначения), получившие соответствующее заключение контролирующего органа о

соответствии Критериям, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года:

при условии уплаты взносов в компенсационный фонд по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении жилых помещений, нежилых помещений, площадь которых не превышает семи квадратных метров, машино-мест вне зависимости от категории лица, с которым заключен такой договор (юридическое/ физическое лицо), и даты заключения застройщиком первого договора участия в долевом строительстве и размера машино-места (исключений в части обязанности по уплате взносов в компенсационный фонд при заключении договоров долевого участия в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, первый договор в которых зарегистрирован до 1 января 2014 года законом не установлено);

без уплаты взносов в компенсационный фонд по договорам участия в долевом строительстве в отношении нежилых помещений площадью свыше семи квадратных метров, вне зависимости от расположения такого помещения в составе многоквартирного жилого дома либо иного объекта недвижимости.

В части запросов Росреестра посредством АРМ Фонда по представленным на государственную регистрацию договорам долевого участия в строительстве в отношении машино-мест, размер которых не соответствует требованиям приказа Минэкономразвития России от 07.12.2019 № 792, Минстрой России поддерживает позицию Минэкономразвития России в части нераспространения установленных ограничений по площади машино-места на объекты, строительство которых завершено или начато до вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно информации, поступившей от оператора Единой информационной системы жилищного строительства, вопрос технической ошибки, возникавшей при направлении запросов органами Росреестра, урегулирован.

Н.Е. Стасишин

