



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Федеральная служба
государственной
регистрации, кадастра
и картографии

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

№ _____

На № _____ от _____

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21 марта 2024 г. № 14-2502-АБ/24 и в пределах компетенции сообщает следующее.

Федеральным законом 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) урегулированы отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее соответственно – участники долевого строительства, Объект недвижимости), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, а также установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Частью 1 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ установлена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором участия в долевом строительстве (далее – договор).

В соответствии с частью 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого

строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Передача застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства в период с 25 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г. включительно осуществлялась в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 г. № 442 (далее – постановление № 442).

В период с 30 декабря 2023 г. по 31 декабря 2024 г. включительно передача застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2023 г. № 2380 (далее – постановление № 2380).

При этом подпунктом «а» пункта 1 постановления № 442, подпунктом «а» пункта 1 постановления № 2380 предусмотрено, что срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и без внесения изменений в проектную декларацию.

Таким образом, в период с 1 июля по 29 декабря 2023 г. включительно срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства не может быть изменен по соглашению сторон в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В период действия особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, установленных постановлением № 442 и постановлением № 2380, срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же Объекта недвижимости, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и без внесения изменений в проектную декларацию вне зависимости от качества объекта долевого строительства.

Употребляемый в постановлении № 442 и постановлении № 2380 термин «участник долевого строительства» используется в значении, определяемом в соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ, которой к участникам долевого строительства отнесены как граждане, так и юридические лица.

Н.Е. Стасишин