



**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

29.04.2022 № 19152-НС/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 8 февраля 2022 г. № 14-0806-ГЕ/22, 20 апреля 2022 г. № 14-3106-ТГ/22 по вопросу реализации проекта строительства с привлечением денежных средств участников строительства в порядке, предусмотренном положениями 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) и в пределах компетенции сообщает.

Федеральным законом 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) внесены изменения в часть 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ в соответствии с которыми требования о привлечении денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве были распространены помимо жилых помещений в многоквартирных домах на любые помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости.

Так в соответствии с пунктом 2 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ существенным условием договора участия в долевом строительстве является, в том

числе информация о конкретном объекте долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщика, а также о назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения.

Абзацем 3 пункта 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ исключается возможность привлечения денежных средств на строительство объектов производственного назначения в рамках указанного закона.

В силу пункта 34 статьи 2 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» производственными объектами являются объекты промышленного и сельскохозяйственного назначения, в том числе склады, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта), объекты связи.

Учитывая, что объект капитального строительства – общественно-деловой комплекс к указанному перечню производственных объектов не относится, заключение договора участия в долевом строительстве в отношении нежилого помещения (гостиничный номер) в составе общественно-делового комплекса не противоречит требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Н.Е. Стасишин