



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

ПИСЬМО
от 28 августа 2017 г. N 30640-AM/07

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо по вопросу применения положений Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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 N 214-ФЗ) и в пределах компетенции сообщает.

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 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 N 304-ФЗ) в **часть 2 статьи 3** Федерального закона N 214-ФЗ внесены изменения, устанавливающие обязательные требования к размеру и оплате уставного (складочного) капитала, уставного фонда юридического лица - застройщика, и предоставляющие застройщику право на привлечение денежных средств участников долевого строительства.

Согласно внесенным изменениям правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, уставный (складочный) капитал, уставный фонд которого полностью оплачен и должен составлять не менее чем минимальный размер, указанный в **части 2.1 статьи 3** Федерального закона N 214-ФЗ, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.

Иных условий, связанных со способами исчисления суммы площадей жилых и нежилых помещений, в частности, вытекающих из даты регистрации договоров участия в долевом строительстве и (или) начала фактического строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, Федеральным законом N 214-ФЗ не предусмотрено.

Таким образом, поскольку Федеральным законом N 214-ФЗ не установлено иное, при определении соответствия застройщика требованиям к уставному капиталу учитывается сумма общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.

Согласно **части 4 статьи 6** Федерального закона N 304-ФЗ действие положений **пункта 1 части 2 и части 2.1 статьи 3, части 3 статьи 12.1, статьи 15.3** Федерального закона N 214-ФЗ распространяется 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 июля 2017 года.

В случае, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществлена до 1 июля 2017 года, положения **пункта 1 части 2 и части 2.1 статьи 3** Федерального закона N 214-ФЗ на соответствующие отношения не распространяются.

Заместитель директора
Департамента жилищной политики
А.С.МАНАЕНКОВА

