

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

ПИСЬМО

от 25 декабря 2020 г. N 53201-ИФ/07

В соответствии с частью 2.4 статьи 19 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 Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038 Минстроем России издан Приказ Минстроя России от 15 октября 2020 г. N 631/пр "О внесении изменения в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. N 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации" (далее - Приказ N 631/пр).

Указанный приказ вступил в силу с 13 декабря 2020 г.

Примечанием 64 Приказа 631/пр определен принцип подсчета общей площади жилого помещения, а именно указывается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента. Данная норма введена в действие с 13 декабря 2020 г.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, учитывая длящийся характер регулируемых правоотношений, Минстрой России отмечает, что примечание 64 Приказа N 631/пр распространяется на проектные декларации, по которым положительное заключение экспертизы проектной документации получено после вступления в силу Приказа N 631/пр (после 13 декабря 2020 г.).

При этом информация о проекте строительства указывается в соответствии с технико-экономическими показателями, определенными положительным заключением экспертизы проектной документации и разрешением на строительство.

Внесение изменений в проектные декларации, размещенные в единой информационной системе жилищного строительства до 13 декабря 2020 г., в части указания общей площади жилых помещений без учета понижающего коэффициента в подразделе 15.2 Раздела 15 формы проектной декларации, утвержденной Приказом N 631, не требуется.

В целях обеспечения единой правоприменительной практики в области надзора за долевым строительством на территории Российской Федерации прошу довести позицию Минстроя России до сведения органов исполнительной власти уполномоченных на осуществление государственного контроля и надзора в области долевого строительства.

И.Э.ФАЙЗУЛЛИН