



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

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

20.09.2024 № 55139-НС/07

На № _____ от _____

Федеральная служба
государственной
регистрации, кадастра
и картографии

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12 сентября 2024 г. № 13-00877/24 рассмотрело обращение Управления Росреестра по Санкт-Петербургу по вопросу установления гарантийного срока для объектов долевого строительства в связи с внесением изменений в законодательство об участии в долевом строительстве и в пределах компетенции сообщает.

Федеральным законом от 8 августа 2024 г. № 266-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» (далее – Федеральный закон № 266-ФЗ), вступившим в силу с 1 сентября 2024 г., внесены изменения в Федеральный закон 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), в том числе связанные с гарантийным сроком на объект долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, изменения, внесенные Федеральным законом № 266-ФЗ, не содержат изъятий в части установления гарантийного срока на объект долевого строительства при заключении договоров участия в долевом строительстве в рамках одного проекта строительства.

Обращаем внимание, что частью 5 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено право сторон договора участия в долевом строительстве на установление иного гарантийного срока для объекта долевого строительства. При этом указанный срок не может составлять менее трех лет.

В силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из основополагающих принципов гражданского законодательства является принцип свободы договора, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В соответствии с изложенной нормой Гражданского кодекса Российской Федерации свобода договора означает свободу волеизъявления стороны договора на его заключение на определенных сторонами условиях. Стороны договора по собственному усмотрению решают вопросы о заключении договора и его содержании, обязаны исполнить договор надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства.

Объекты долевого строительства выступают как самостоятельные объекты гражданского оборота, в связи с чем потребительские характеристики указанных объектов отличаются в зависимости от различных факторов, к которым может быть отнесен и гарантийный срок.

Учитывая приведенные положения законодательства, стороны договора участия в долевом строительстве вправе установить иной гарантийный срок для объекта долевого строительства, который должен составлять не менее трех лет, что не препятствует государственной регистрации договора участия в долевом строительстве органом регистрации прав.

Дополнительно сообщаем, что гарантийный срок, предусмотренный договором участия в долевом строительстве, в соответствии с частью 5 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ начинается со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в связи с чем течение гарантийных сроков применительно к каждому объекту долевого строительства отличается в зависимости от даты передачи такого объекта участнику долевого строительства.

Н.Е. Стасишин