

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

**ПИСЬМО**

**от 8 февраля 2017 г. N 3762-АЕ/02**

Правовой департамент Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции рассмотрел обращение и в связи с поставленными в нем вопросами сообщает следующее.

По вопросу 1.

В соответствии с пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) застройщик - это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Пунктом 22 статьи 1 Кодекса в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 372-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 372-ФЗ) определено, что технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика).

Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Пунктом 22 статьи 1 Кодекса в редакции Федерального закона N 372-ФЗ также установлено, что функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Кодекса в редакции Федерального закона N 372-ФЗ.

Таким образом, при осуществлении застройщиком функций технического заказчика, перечисленных в пункте 22 статьи 1 Кодекса в редакции Федерального закона N 372-ФЗ, самостоятельно застройщику требуется членство в саморегулируемой организации соответствующего вида.

Указанные положения Кодекса в редакции Федерального закона N 372-ФЗ вступают в силу с 1 июля 2017 года.

По вопросу 2.

Частью 1 статьи 55.25 Кодекса определено, что лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является собственник здания, сооружения или лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) в случае, если соответствующим договором, решением органа государственной власти или органа местного самоуправления установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, сооружения, либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо.

В случае, если число собственников здания, сооружения составляет два и более, решения по вопросам эксплуатации здания, сооружения в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения принимаются по соглашению всех таких собственников. В случае, если число собственников здания, сооружения превышает пять, решения по вопросам эксплуатации здания, сооружения в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения, в том числе о привлечении на основании договора физического или юридического лица в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения, принимаются на общем собрании таких собственников.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Таким образом, в отношении многоквартирных жилых домов лицами, ответственными за его эксплуатацию, могут выступать либо сами собственники помещений в многоквартирном доме при условии, что количество квартир в таком доме не превышает тридцати и ими принято соответствующее решение, либо лица, осуществляющие на законном праве управление таким многоквартирным домом - товарищество собственников жилья, жилищный кооператив иной специализированный потребительский кооператив или управляющая компания.

По вопросу 3 и 4.

В соответствии с приведенной выше частью 1 статьи 55.25 Кодекса привлечение на основании договора физического или юридического лица в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения является правом, а не обязанностью собственника такого здания, сооружения.

Лицу, ответственному за эксплуатацию здания, сооружения, для проведения работ по реконструкции или капитальному ремонту такого здания или сооружения самостоятельно в соответствии с нормами Кодекса требуется членство в саморегулируемой организации соответствующего вида. В указанном случае лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, будет выступать застройщиком, и при выполнении функций технического заказчика самостоятельно обязан быть членом саморегулируемой организации.

Контроль соответствия лиц, выполняющих инженерные изыскания, осуществляющих подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, установленным Кодексом требованиям об обязательном членстве в саморегулируемой организации соответствующего вида, осуществляется уполномоченными лицами на различных этапах процесса строительства. В частности, в соответствии с Порядком организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. N 145, при проведении экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в орган по проведению такой экспертизы среди прочих документов заявителем должны быть предоставлены выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске исполнителя работ к соответствующему виду работ по подготовке проектной документации и (или) инженерным изысканиям, действительные на дату передачи проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику (техническому заказчику), в случае, если в соответствии с

законодательством Российской Федерации получение допуска к таким работам является обязательным. Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 53 Кодекса к предмету государственного строительного надзора отнесена проверка выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Кодекса (а с 1 июля 2017 года - частей 2, 3 и 3.1 статьи 52 Кодекса), которыми определены требования об обязательности членства отдельных категорий индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство.

Следует обратить внимание на то, 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. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Министра 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.

Заместитель директора  
Правового департамента  
А.Н.ЕВДОКИМОВ

---