

# Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей "Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей"

Номер в государственном реестре  
саморегулируемых организаций Ростехнадзора  
СРО-С-019-06072009

ОГРН: 1086500001312  
ИНН: 6501201580



Адрес: 693000, Сахалинская область,  
Город Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса,  
д. 20, оф. 201

Телефон (факс): +7 (4242) 311045, 468596  
Эл. почта: pr@ssros.ru web-сайт: ssros.ru

Исх. № 381 от «24» июня 2019

Вице-президенту Ассоциации  
«Национальное объединение  
строителей»  
А.М. Морозу

*О запросе позиции по применению  
положений Федерального закона № 214-ФЗ*

**Уважаемый Антон Михайлович!**

Ассоциация «Сахалинстрой», руководствуясь нормами Федерального закона № 7 «О некоммерческих организациях», ст. 6 Федерального закона № 315 «О саморегулируемых организациях», ст. 1 Федерального закона № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» обращается к Вам с целью получения Вашего мнения по вопросу применения действующего законодательства.

В соответствии с положениями части 3 статьи 1 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) действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности. Передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или)

индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается.

Статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ «*Использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору*» устанавливается ограничение на использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. То есть, застройщик может использовать денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

Ограничения деятельности Застройщика, перечисленные в частях 5, 6, 7 и 7.1. указанной статьи, применяются в разрезе запрета вести иную деятельность с использованием средств дольщиков.

По нашему мнению, статья 18 Федерального закона № 214-ФЗ запрет на ведение иной предпринимательской деятельности юридического лица не устанавливает.

Федеральный закон № 175-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» ужесточил положение Застройщика также в части: одно разрешение на строительство - один объект.

Запрет на ведение Застройщиком иной деятельности не введен. Застройщик, по прежнему, по нашему мнению, может вести и иную деятельность, в том числе выполнять работы по договорам строительного подряда, но без использования средств дольщиков для осуществления

деятельности, не связанной с долевым строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Строительная организация в виде общества с ограниченной ответственностью является коммерческой организацией наделенной общей правоспособностью (статья 49 ГК РФ) и может осуществлять любые виды предпринимательской деятельности не запрещенные законом, если это не противоречит предмету и целям деятельности, определенных уставом общества.

Таким образом, право на ведение юридическим лицом (Специализированным застройщиком) иной предпринимательской деятельности (участие в торгах, закупках по 44-ФЗ, 223-ФЗ) не регламентируется Федеральным законом № 214-ФЗ и ограничивается им.

Просим Вас рассмотреть обращение Ассоциации «Сахалинстрой» и направить в наш адрес Вашу позицию относительно следующих вопросов.

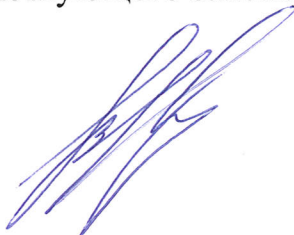
1. При регистрации члена Ассоциации «Сахалинстрой», как специализированного застройщика и ведении им деятельности в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, имеет ли он право одновременно в качестве инвестора строить жилые дома с последующей продажей квартир в возведенных домах.

2. При регистрации члена Ассоциации «Сахалинстрой», как специализированного застройщика и ведении им деятельности в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, имеет ли право такой член Ассоциации участвовать в закупках на проведение строительных работ (заключение договоров строительного подряда) проводимых в рамках Федеральных законов № 44-ФЗ и № 223-ФЗ, а также в рамках Постановления Правительства № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение

проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

При отсутствии однозначной позиции НОСТРОЙ по заданным вопросам просим, от имени Ассоциации «Национальное объединение строителей», сформировать запрос и направить его в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для внесения ясности в понимание норм действующего законодательства.

Генеральный директор



В.П. Мозолевский

*Исп.: Тимошенко Е.А.  
8(4242)311-045 (вн. 216)*