

# 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

## ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Исх. № 0872 от 13 апреля 2021 года

Долинскому городскому прокурору  
Роженину А.Н.

*«О выделении субсидий на капитальный  
ремонт МКД управляющим организациям,  
не являющимся членами СРО»*

**Уважаемый Андрей Николаевич!**

Долинской городской прокуратурой была проведена проверка, о результатах которой заявителю было сообщено письмом №208ж-2017 от 26.03.2021. Заявитель полагает необходимым выразить несогласие с доводами, изложенными в ответе в связи с нижеследующим.

В силу положения ч.16 ст.1 Градостроительного кодекса РФ, застройщик - лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

В свою очередь из положения ч.22 ст.1 ГрК РФ следует, что технический заказчик – это лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика выполнять следующие функции:

- 1) Заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации;
- 2) Утверждать проектную документацию;
- 3) Подписывать документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- 4) Заключать договоры о капитальном ремонте;
- 5) Подготавливать задания на выполнение указанных видов работ.

Сопоставляя два определения, мы приходим к выводу, что застройщик—лицо, которое обеспечивает строительство объектов на принадлежащем ему земельном участке. Таким образом главный признак застройщика — наличие принадлежащего ему земельного участка.

Однако, поскольку передачи земельного участка от собственников многоквартирного дома к управляющей организации не происходит, то управляющая организация не является застройщиком.

Эту позицию подтверждает Минстрой России в письмах от 12.07.2018 №30605-АЧ/02 и от 05.11.2020 №44536-ТБ/02 в которых отраслевой орган последовательно указывает, что управляющая организация в случае, если решением собственников многоквартирного дома ей поручено проведение капитального ремонта, является **техническим заказчиком, а не застройщиком.**

При этом в последнем предложении ч.22 ст.1 ГрК РФ указано, что функции технического заказчика могут выполняться **только членом** соответственно **саморегулируемой организации** в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

В свою очередь действующим законодательством не предусмотрена делегация или передача вышеуказанных прав технического заказчика иному лицу, в связи с чем у управляющей организации возникает безусловная обязанность быть членом саморегулируемых организаций изыскателей, проектировщиков и строителей.

Соответствующее разъяснение законодательства было изложено Минстроем России в письме от 15.01.2021 №919-ОГ/08.

На основании изложенного полагаем, что в ходе проверки были неверно применены нормы действующего градостроительного законодательства, что привело к неверным выводам по результатам проведенной проверки.

Диспозицией ч.3 ст.10 Федерального закона от 17.01.1992 N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации" установлено, что ответ на заявление, жалобу и иное обращение должен быть мотивированным. При этом под

мотивированностью следует понимать обоснованность, правомерность и аргументированность тех или иных доводов.

При этом ч.2 ст.168 ГК РФ закреплено, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна.

Очевидно, что заключение договоров между управляющей организацией и иными юридическими лицами, направленных на подготовку проектной документации, утверждение проектной документации, организацию производства работ по капитальному ремонту с грубым нарушением градостроительного законодательства является ничтожными сделками.

В соответствии с положениями действующего законодательства прокурор наделен полномочиями по обращению в арбитражный суд с исковыми заявлениями о признании сделок недействительными и применении последствий недействительности ничтожных сделок.

Учитывая изложенное, выражаем свое несогласие с действиями заместителя прокурора города Долинска, просим Вас пересмотреть принятое по результатам проверки решение, обратиться в суд с исками об оспаривании ничтожных сделок.

Приложения:

1. Письмо Минстроя от 12.07.2018 №30605-АЧ/02;
2. Письмо Минстроя от 05.11.2020 №44536-ТБ/02;
3. Письмо Минстроя от 15.01.2021 №919-ОГ/08.

Генеральный директор



Мозолевский В.П.



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

**ПИСЬМО  
от 12 июля 2018 г. N 30605-АЧ/02**

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение и по поставленным в нем вопросам сообщает следующее.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относятся, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта и выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В свою очередь управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах регламентируется разделом IX ЖК РФ, частью 1 статьи 189 которого установлено, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) определено, что технический заказчик - это 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 - функции технического заказчика).

**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 ГрК РФ.**

Таким образом, в случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение об использовании фонда капитального ремонта, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме и поручило управляющей организации, которая является владельцем специального счета, проведение капитального ремонта и заключение договора строительного подряда на выполнение работ по капитальному ремонту, наделив управляющую организацию функциями технического заказчика, то такая организация обязана быть членом саморегулируемой организации соответствующего вида.

В случае, если управляющая организация является лишь владельцем специального счета на основании принятого решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и не занимается организацией капитального ремонта общего имущества, то такой управляющей организации членство в саморегулируемой организации не требуется.

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

Таким образом, письма Минстроя 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.

А.В.ЧИБИС

---





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

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru*

05.11.2020 № 44536-ТБ/02

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ассоциация  
«Сахалинстрой»

nr@ssros.ru

Правовой департамент Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Ассоциации «Сахалинстрой», поступившее посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 15 октября 2020 г. за № 156095 (зарегистрировано в Минстрое России 15 октября 2020 г. за № 99470/МС), и в пределах компетенции сообщает следующее.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относятся, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта и выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В свою очередь управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах регламентируется разделом IX ЖК РФ, частью 1 статьи 189 которого установлено, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) определено, что функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства,



реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (далее – саморегулируемая организация), за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Кодекса.

Законодательством о градостроительной деятельности не установлены особые требования к членам саморегулируемой организации, выполняющим функции технического заказчика, поэтому к таким лицам предъявляются общие требования, установленные внутренними документами саморегулируемой организации.

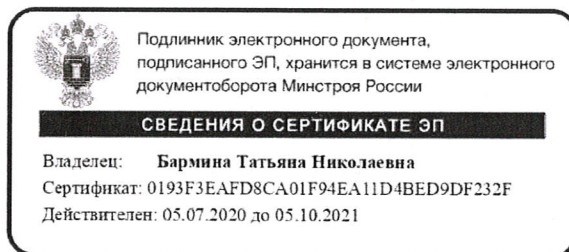
Таким образом, в случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение об использовании фонда капитального ремонта, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме и поручило управляющей организации, которая является владельцем специального счета, проведение капитального ремонта и заключение договоров о подготовке проектной документации, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, наделив управляющую организацию функциями технического заказчика, то такая организация обязана быть членом саморегулируемой организации соответствующего вида.

Следует обратить внимание, 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 года № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, следует учитывать, что письма Минстроя 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

Т.Н. Бармина







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

Кобякову К.П.

kobyakoff@gmail.com

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru*

15.01.2021 № 919-ОГ/08

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Кирилл Павлович!

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) рассмотрел Ваше обращение от 7 декабря 2020 г. № 161174 о разъяснении градостроительного законодательства и в рамках компетенции сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования). Разъяснение правоприменительных практик не входит в компетенцию Минстроя России.

В соответствии с пунктом 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, когда на них возложена соответствующая обязанность.

Вместе с тем по существу заданных вопросов Департамент полагает возможным сообщить следующее.

В соответствии с пунктами 16 и 22 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 строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их



строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Технический заказчик – это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе 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, снос 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). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Кодекса.

**На основании изложенного сообщается, что Кодексом не предусматривается делегация техническим заказчиком своих функций иному лицу.**

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. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя 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  
Департамента градостроительной  
деятельности и архитектуры

Е.Б. Бобрышев

