МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23, стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
gost.e-ecolog.ru
27.04.2018 № 19309-НС/07

На № _____ *от* _____

Ассоциация
«Национальное объединение
застройщиков жилья»

123001, г. Москва,
Трехпрудный пер., д. 4, стр. 1,
оф. 502

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваше обращение от 18 апреля 2018 г. № 013/04 (вх. от 24 апреля 2018 г. № 43994/МС) о разъяснении положений 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) и в пределах компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России не наделён правом давать официальные разъяснения законодательства Российской Федерации. Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование положений федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов. В связи с этим федеральный орган исполнительной власти вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении, не являющееся обязательным для правоприменителя.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщиком является хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

gost.e-ecolog.ru

Указанные требования подлежат применению в случае получения разрешения на строительство после 1 июля 2018 г.

Исходя из указанных положений пункта 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ, Минстрой России полагает, что количество многоквартирных домов не является ключевым критерием при определении соответствия или несоответствия застройщика требованиям указанной нормы, в то время как законодатель конкретизирует необходимый объем общей площади многоквартирных домов, с уточнением возможности учитывать данный критерий по совокупности, а также еще одним обязательным условием выдвигает наличие полученных в установленном законодательством порядке разрешений на ввод в эксплуатацию.

Трехлетний опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов включает в себя период фактического участия в строительстве (создании) многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, и может быть подтвержден наличием выданных разрешений на ввод в эксплуатацию, а также договорами, в рамках которых действует генеральный подрядчик или технический заказчик, документами, подтверждающими факт выполнения обязательств по указанным договорам. При этом в законе не содержится норм, устанавливающих перечень документов, согласно которым может быть подтверждено соответствие застройщика требованиям пункта 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ.

Дополнительно сообщаем, 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, 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.



Н.Е. Стасишин

gost.e-ecolog.ru

8(495) 647-15-80 доб. 55036