МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 29 ноября 2018 г. N 47813-АА/07

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращения по вопросу применения положений Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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 N 214-ФЗ) и в пределах компетенции сообщает.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона N 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.

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.

Согласно части 6 статьи 18 Федерального закона N 214-ФЗ застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, и деятельности, указанной в части 7.1 указанной статьи.

Таким образом, строительство застройщиком за счет собственных средств иных объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 1 июля 2018 года, будет являться иной деятельностью, осуществление которой противоречит положениям Федерального закона N 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. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. В этой связи, 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
Департамента жилищной политики
А.С.АППОЛОНОВА