

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

ПИСЬМО

от 29 января 2020 г. N 2390-ТБ/02

Правовой департамент Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и по поставленному в нем вопросу сообщает следующее.

Согласно пункту 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) застройщик - 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.

Пунктом 22 статьи 1 и частью 2 статьи 53 Кодекса к функциям технического заказчика отнесено заключение от имени застройщика договоров о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготовка задания на выполнение указанных видов работ, предоставление лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов работ, утверждение проектной документации, подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществление иных функций, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. При этом, согласно пункту 1 статьи 702 ГК РФ, по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его. В случае, если технический заказчик и подрядчик являются одним и тем же лицом, договор строительного подряда от имени застройщика таким заказчиком не может быть заключен. В случае, если договор на выполнение функций технического заказчика и договор строительного подряда будут заключены застройщиком с одним и тем же лицом, то в дальнейшем не могут быть исполнены существенные условия и обязанности сторон, предусмотренные главой 37 ГК РФ.

Кроме того, исходя из норм статей 748 и 749 ГК РФ, части 2 статьи 53 Кодекса и пункта 3 Положения о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. N 468, которыми установлены функции технического заказчика по контролю за качеством выполняемых подрядчиком работ, следует, что лицо, осуществляющее строительный контроль от имени заказчика, и подрядчик также не могут быть одним и тем же лицом.

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, 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