

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

ПИСЬМО

от 2 декабря 2025 г. N 33814-ОГ/18

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

Под застройщиком в терминологии Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) понимается 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 подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе (не обязан) передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику (пункт 16 статьи 1 ГрК РФ).

При этом обязательность членства в СРО застройщика установлена в случае, если он самостоятельно осуществляет подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства (часть 5 статьи 48, часть 3.1 статьи 52, часть 2 статьи 55.8 ГрК РФ).

В этой связи для осуществления функций технического заказчика, предусмотренных пунктом 22 статьи 1 ГрК РФ, застройщику не требуется членство в СРО соответствующих видов.

Вместе с тем при определении необходимости членства в СРО застройщика следует учитывать, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ (пункты 1 и 2 статьи 740 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)).

Пунктом 1 статьи 706 ГК РФ предусмотрено, что если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика.

Одновременно параграфом 3 ГК РФ установлены обязанности заказчика и подрядчика, выполнение которых не допускает множественность лиц на стороне подрядчика. Например, риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта (а не части объекта) заказчиком несет подрядчик (статья 741 ГК РФ), заказчик обязан своевременно предоставить подрядчику для строительства земельный участок (статья 747 ГК РФ), договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ в полном объеме после приемки объекта заказчиком (статья 746 ГК РФ), подрядчик несет ответственность за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

При этом аналогичным образом регулируются правоотношения при выполнении подрядных работ в области архитектурно-строительного проектирования. Параграфом 4 ГК РФ установлены

обязанности заказчика и подрядчика, выполнение которых не допускает множественность лиц на стороне подрядчика. Например, заказчик обязан передать подрядчику задание на проектирование, а также иные исходные данные, необходимые для составления технической документации ([пункт 1 статьи 759 ГК РФ](#)), подрядчик обязан согласовывать готовую техническую документацию с заказчиком, передать заказчику готовую техническую документацию и результаты работ, подрядчик несет ответственность за ненадлежащее составление технической документации и выполнение работ ([пункт 1 статьи 761 ГК РФ](#)).

С учетом изложенного в случае заключения нескольких договоров подряда на выполнение архитектурно-строительного проектирования и (или) нескольких договоров подряда на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства застройщик является лицом, самостоятельно организующим указанные работы, и ему требуется членство в СРО соответствующих видов.

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. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

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
