

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 8 ноября 2021 г. N 48434-СИ/02

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с пунктом 8 плана мероприятий (дорожной карты) механизма управления системными изменениями нормативного правового регулирования предпринимательской деятельности "Трансформация делового климата" в сфере строительства объектов производственного назначения по вопросу о возможности подготовки технических заданий, заключения договоров на изыскательские и проектные работы застройщиками, не являющимися членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (далее - саморегулируемая организация), сообщает следующее.

Пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установлено право застройщика передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Одновременно пунктом 22 статьи 1 Кодекса обязательность членства (за исключением случаев, предусмотренных Кодексом) в саморегулируемой организации установлена для лица, уполномоченного застройщиком и от имени застройщика осуществлять функции технического заказчика, перечень которых сформирован исходя из их взаимосвязи с подрядными работами и требованиями безопасности строительства объектов капитального строительства.

Обязательность членства в саморегулируемых организациях застройщика установлена частью 3 статьи 47, частью 5 статьи 48, частью 3.1 статьи 52, части 2 статьи 55.8 Кодекса в случае, если он самостоятельно выполняет инженерные изыскания, осуществляет подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства (подрядные работы).

С учетом изложенного для выполнения функций, указанных в пункте 22 статьи 1 Кодекса, застройщику не требуется членство в саморегулируемых организациях соответствующего вида.

При этом исходя из указанных положений Кодекса частями 3 и 5 статьи 60 Кодекса установлены безвиновная ответственность застройщика в случае причинения вреда вследствие разрушения, повреждения объекта незавершенного строительства, нарушения требований безопасности при строительстве такого объекта, требований безопасности при сносе такого объекта возмещение вреда и его право обратного требования в размере возмещения вреда и выплаты компенсации сверх возмещения вреда к лицам, несущим солидарную ответственность, исчерпывающий перечень которых установлен Кодексом.

К ним относятся в том числе лица, выполнившие подрядные работы, технический заказчик, осуществлявший от имени застройщика соответствующие функции по заключенным им договорам подряда, вследствие недостатков выполнения которых причинен вред, а также саморегулируемая организация в случае, если лица, выполнившие подрядные работы, или лицо, осуществившее функции технического заказчика в отношении такого объекта, являлись членами

такой саморегулируемой организации.

Ответственность саморегулируемой организации за своего члена-застройщика в случае, если он самостоятельно выполняет свои функции и обеспечивает 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, Кодексом не предусмотрена.

У застройщика, самостоятельно выполнявшего свои функции и возместившего причиненный вред, размер указанного обратного требования определяется с учетом степени его вины (статья 1080 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)).

Предусмотренная Кодексом правовая конструкция членства в саморегулируемых организациях позволяет реализовать право застройщика, установленное статьей 749 ГК РФ, в целях снижения риска причинения вреда, ответственность за который лежит именно на нем, привлекать для выполнения своих функций лиц, обладающих профессиональными компетенциями, а также право на финансово обеспеченный регресс к таким лицам.

С.В.ИВАНОВА
