**<Письмо> Минстроя России от 08.11.2021 N 48434-СИ/02 <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>**

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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_396449/8c628b9c68b69ac95c73b1e2138449bb8a21d1e4/#dst100077) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/#dst3870) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установлено право застройщика передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Одновременно [пунктом 22 статьи 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/#dst2433) Кодекса обязательность членства (за исключением случаев, предусмотренных [Кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/)) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/f651879e0acd4680a6fdc29f983536624055cbcc/#dst1681), [частью 5 статьи 48](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/#dst3173), [частью 3.1 статьи 52](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/df32b8231cf067c4d4e864c717eb6b398358b504/#dst1704), [части 2 статьи 55.8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/a856e9636e5a3eca479377557ee86fb41304dafb/#dst2706) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/#dst2433) Кодекса, застройщику не требуется членство в саморегулируемых организациях соответствующего вида.

При этом исходя из указанных положений [Кодекса](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/) [частями 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/5187991b9b9c9dcb1bca94dffffcbc11861f0424/#dst2837) и [5 статьи 60](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/5187991b9b9c9dcb1bca94dffffcbc11861f0424/#dst3103) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/).

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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/) не предусмотрена.

У застройщика, самостоятельно выполнявшего свои функции и возместившего причиненный вред, размер указанного обратного требования определяется с учетом степени его вины ([статья 1080](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377025/224844774ca2ca54a087e7904115ac68c6e1808d/#dst102665) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)).

Предусмотренная [Кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383542/) правовая конструкция членства в саморегулируемых организациях позволяет реализовать право застройщика, установленное [статьей 749](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377025/e7ea9b2c79bbdae9a2a4554da3314d975c4f8d18/#dst101214) 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