



**АССОЦИАЦИЯ “НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ”  
НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНАЯ КОМИССИЯ**

Принята Научно-консультативной комиссией  
Ассоциации “Национальное объединение строителей”

“25” июля 2024 г.

**Аналитическая справка  
по вопросу применения части 12 статьи 60 Градостроительного Кодекса  
Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от  
10.07.2023 № 305-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс  
Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской  
Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений  
законодательных актов Российской Федерации”**

Аналитическая справка подготовлена рабочей группой, сформированной  
в следующем составе:

- 1) Дубинина Н.А. — руководитель рабочей группы;
- 2) Кислых А.В.;
- 3) Москвитин М.В.;
- 4) Панарина В.В.;
- 5) Постнова Л.Г.;
- 6) Разумова Н.М.;
- 7) Симонов О.М.;
- 8) Суров А.Ф.;
- 9) Шацкая М.Г.;
- 10) Фотеев К.С.;
- 11) Яровая Н.А.;
- 12) Жилин М.С. — ответственный секретарь.

Научно-консультативной комиссией Ассоциации “Национальное объединение строителей” (далее — Научно-консультативная комиссия) проведено исследование по вопросу применения с 1 сентября 2023 года части 12 статьи 60 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, введённой в соответствии с Федеральным законом от 10.07.2023 № 305-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации” (далее — ФЗ № 305-ФЗ), в следующей редакции:

«12. Возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания, сооружения, нарушения требований безопасности при сносе здания, сооружения, собственнику этих здания, сооружения осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. В случае причинения указанного вреда членом саморегулируемой организации вследствие недостатков работ, выполненных им по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, внесению изменений в такую проектную документацию в соответствии с настоящим Кодексом, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, субсидиарную ответственность несут:

1) саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда в случае, если лицо, выполнившее работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, внесению изменений в такую проектную документацию в соответствии с настоящим Кодексом, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, или лицо, осуществившее функции технического заказчика в отношении данного объекта, являлось членом указанной саморегулируемой организации;

2) соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций в случае исключения сведений об указанной в пункте 1 настоящей

части саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда указанной саморегулируемой организации, зачисленных на счет такого Национального объединения, либо саморегулируемая организация, членом которой стали технический заказчик и (или) лицо, выполнившее работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, внесению изменений в такую проектную документацию в соответствии с настоящим Кодексом, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред, в случае, если Национальное объединение саморегулируемых организаций перечислило в порядке, предусмотренном частью 16 статьи 55.16 настоящего Кодекса, средства компенсационного фонда возмещения вреда на счет указанной саморегулируемой организации».

Указанной нормой вводится субсидиарная ответственность саморегулируемой организации и соответствующего Национального объединения саморегулируемых организаций по возмещению вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания, сооружения, нарушения требований безопасности при сносе здания, сооружения собственнику этого здания, сооружения.

При проведении исследования Научно-консультативная комиссия проанализировала нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ “Технический регламент о безопасности зданий и сооружений” (далее также — Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009), Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ “О государственной регистрации недвижимости” (далее также — Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015), Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” (далее также — Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004). Правоприменительная практика по рассматриваемому вопросу на момент проведения исследования не выявлена.

В результате исследования установлено следующее.

1. По части 12 статьи 60 ГрК РФ подлежит возмещению вред, который причинен в отношении задания, сооружения **собственника**. Вред, причиненный в отношении аналогичной собственности третьих лиц, возмещается по правилам, установленным частью 1 статьи 60 ГрК РФ.

2. По части 12 статьи 60 ГрК РФ вред может быть причинен как **членом саморегулируемой организации**, так и **лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации**.

Если вред причинен лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации, то возмещение такого вреда производится по общим нормам гражданского законодательства (глава 59 ГК РФ).

Если вред причинен членом саморегулируемой организации, и имеется причинно-следственная связь между действиями такого лица и причиненным вредом (в диспозиции части 12 статьи 60 ГрК РФ на это указывают слова “вред причинен вследствие”), то ответственность будет нести член саморегулируемой организации по общим нормам гражданского законодательства (глава 59 ГК РФ), а субсидиарную ответственность с ним — саморегулируемая организация или Национальное объединение, в случае исключения сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра.

3. Исходя из анализа части 12 статьи 60 ГрК РФ под вредом понимается вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения **здания, сооружения** либо **части здания, сооружения**, нарушения требований безопасности при сносе здания, сооружения, собственнику этих здания, сооружения.

Согласно статье 2 Технического регламента безопасности зданий и сооружений:

— Здание — результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

— Сооружение — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

— Помещение — часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона № 384-ФЗ от 30.12.2009, объектом технического регулирования являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

Таким образом, при наличии факта причинения вреда какой-либо части здания, сооружения, могут быть применены меры ответственности, предусмотренные частью 12 статьи 60 ГрК РФ на всех этапах жизненного цикла здания или сооружения.

Кроме того, формулировка части 12 статьи 60 ГрК РФ о том, что возмещение вреда осуществляется в соответствии с гражданским

законодательством, отсылает к статье 1064 ГК РФ. Следовательно, кроме общего возмещения вреда, причиненного зданию или сооружению собственникам таких зданий, сооружений, части таких зданий, имеется возможность компенсации **морального вреда** за причиненный ущерб собственнику зданий сооружений, поврежденных или разрушенных вследствие строительства, капитального ремонта зданий и сооружений и их сноса, если собственником, зданий, сооружений, части зданий или сооружений, которым причинен вред, является физическое лицо.

4. В отношении применения части 12 статьи 60 ГрК РФ к возмещению вреда собственнику здания, если таковым зданием является **многоквартирный жилой дом**, Научно-консультативная комиссия приходит к следующим выводам.

Часть 10 статьи 60 ГрК РФ устанавливает исключение из применения частей 1-9 указанной статьи для случаев причинения вреда вследствие разрушения, повреждения многоквартирного дома, части такого дома, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации такого дома, но не устанавливает подобного исключения для части 12 статьи 60 ГрК РФ. В связи с этим вопрос о применении части 12 статьи 60 к случаю, когда зданием, сооружением является многоквартирный жилой дом, требует системного толкования.

Согласно части 1 статьи 141.3 ГК РФ, здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130) и создаются в результате строительства (что, в общем и целом, также соответствует терминологии, применяемой в соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений).

Согласно части 1 статьи 141.4 ГК РФ, помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

В соответствии с частью 1 статьи 287.2 ГК РФ, при государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении помещения и (или) машино-места **право собственности на здание, сооружение в целом прекращается.**

Как указано в статье 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Кроме того, при государственной регистрации права собственности на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности). Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется (часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В соответствии с пунктом 3.2. статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 право собственности образуется и регистрируется на самостоятельный объект недвижимости с земельным участком под ним только

в случае, если объектом долевого строительства является индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Диспозицией части 12 статьи 60 ГрК РФ установлено возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания, сооружения, нарушения требований безопасности при сносе здания, сооружения, **собственнику этих здания, сооружения, а не собственнику части** здания сооружения.

Согласно части второй статьи 16 ЖК РФ, жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Кроме того, в соответствии с частью 3 статьи 16 ЖК РФ, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Образование и регистрация права собственности на многоквартирный жилой дом как на **единый** самостоятельный объект недвижимого имущества действующим законодательством не предусмотрено. Право собственности образуется и регистрируется только в отношении **частей** такого многоквартирного жилого дома (квартир, помещений, машино-мест).

Таким образом, часть 12 статьи 60 ГрК РФ не может быть применена для случаев возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения многоквартирного жилого дома, собственникам квартир этого жилого дома, так как они не являются собственниками здания (жилого дома) в понимании действующего законодательства.



Кроме того, для указанных случаев возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома, его части, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного дома, законодателем установлена специальная норма — часть 11 статьи 60 ГрК РФ, предусматривающая условия и порядок осуществления возмещения вреда.

Председатель

Научно-консультативной комиссии

Федорченко М.В.

Руководитель рабочей группы

Дубинина Н.А.