



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Большая Пироговская ул., д. 23,  
Москва, 119435  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.gov.ru*

22.08.2024 № 48593-ТБ/02

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Национальное  
объединение строителей

info@nostroy.ru

Правовой департамент Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом НОСТРОЙ от 8 августа 2024 г. № б/н (зарегистрировано в Минстрое России 8 августа 2024 г. за № 139590/МС) и в пределах компетенции сообщает следующее.

По общим правилам, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (пункт 1 статьи 393 ГК РФ).

Одним из способов обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных законом или договором, является неустойка (пункт 1 статьи 329 ГК РФ). Вместе с тем в случаях, когда за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства установлена ограниченная ответственность (статья 400 ГК РФ), убытки, подлежащие возмещению в части, не покрытой неустойкой, либо сверх ее, либо вместо нее, могут быть взысканы до пределов, установленных таким ограничением (пункт 2 статьи 394 ГК РФ).

В этой связи частью 3 статьи 60.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено ограничение размера выплаты из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (далее – компенсационная выплата) по требованию о возмещении реального ущерба вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации (далее – СРО) обязательств по соответствующему договору подряда или вследствие неисполнения, или ненадлежащего исполнения членом СРО функций технического заказчика, а также неустойки по указанным договорам (далее - максимальная выплата).

НОСТРОЙ  
№ 01-5067/24  
от 23.08.2024



Причем такое ограничение распространяется на все требования о компенсационной выплате по одному договору подряда и не зависит от деления указанных требований на реальный ущерб и неустойку или предъявления частичных требований в разное время.

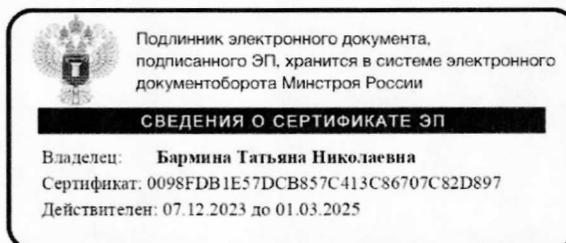
С учетом изложенного требования о возмещении реального ущерба и взыскании неустойки (штрафа) по одному договору, являющемуся основанием возникновения указанных требований, могут быть удовлетворены в размере, не превышающим максимальной выплаты.

Искусственное деление по одному договору требований о выплате реального ущерба и неустойки приведет к неосновательному обогащению лица, являющегося заказчиком по такому договору, и не допускается законом (аналогичная позиция изложена в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 июня 2024 г. № 19, постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 8 ноября 2022 г. № 31, определении Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 2 августа 2022 г. N 88-15710/2022 по делу N 2-598/2022).

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 г. № 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