

Утверждена Научно-консультативной комиссией
(протокол от 28.02. 2025 года)

**Справка по итогам обобщения
материалов судебной практики по искам, связанным с возмещением
ущерба из компенсационного фонда обеспечения договорных
обязательств в соответствии со статьей 60.1 Градостроительного кодекса
Российской Федерации**

Справка подготовлена рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Суров А.Ф. — руководитель рабочей группы;
- 2) Жилин М.С. — ответственный секретарь.

Научно-консультативной комиссией проанализированы отдельные судебные акты, связанные с гражданско-правовыми спорами, вытекающими из обязательств саморегулируемых организаций произвести выплаты из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств в соответствии со статьей 60.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), с целью выявления сложившейся практики правоприменения, а также как новых позиций органов судебной системы Российской Федерации, так и закрепившихся за последние годы.

Количество дел данной категории неизменно растет. Так, если в 2022 году авторами фиксировалось около 50 дел, в 2023 более 80 дел, то в 2024 году уже более 130 дел.

В 2025 году по состоянию на февраль на рассмотрении первой инстанции находится уже около 40 дел. Суммы исков неизменно растут. Если в 2023 году иски редко превышали 100 млн. р., то в 2024 году предъявлен иск стоимостью более одного миллиарда рублей.

В данной справке обобщить все дела не представляется возможным, поэтому использовались только те судебные дела, по которым рассмотрение

было в судах **кассационных инстанций** и решения указанными инстанциями принимались в 2024-м году.

Авторами выделено восемь категорий дел, которые представляют наибольший интерес и наиболее часто встречающийся на практике. Кроме того, полагаем необходимым выделить складывающуюся практику по признанию договоров, заключенных заказчиками с отклонениями от норм законодательства, ничтожной сделкой.

1. Возврат сумм неотработанного аванса находится в сфере ответственности саморегулируемых организаций

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24.05.2024 № 305-ЭС23-27922 по делу № А40-293899/2022; от 23.07.2024 № 305-ЭС24-6027 по делу № А40-27440/2023, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2024 № 307-ЭС24-4986)

Позиция суда:

Пунктом 4 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60 ГК РФ), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Согласно пункту 1 статьи 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением

случаев, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ.

Неисправный подрядчик не вправе удерживать неотработанный аванс, если к моменту прекращения договора им не предоставлено заказчику встречное исполнение обязательства по выполнению работ, равное по стоимости перечисленному авансу.

Нормами ГК РФ о подряде не установлено такое последствие прекращения договора подряда, как возврат неотработанного аванса, однако право заказчика на возврат ранее перечисленной подрядчику предварительной оплаты полностью или в соответствующей части (неотработанный аванс) вытекает из недопустимости нарушения эквивалентности встречных предоставлений при определении имущественных последствий прекращения договора (пункт 3 статьи 1103 ГК РФ).

Таким образом, возврат неотработанного аванса является следствием неисполнения подрядчиком обязательств по договору подряда, а нормы о неосновательном обогащении применяются к отношениям по возврату аванса как общие нормы вследствие отсутствия прямого регулирования специальными нормами о подряде, не меняя источник возникновения данного обязательства - договор подряда.

Более того, статья 60.1 ГрК РФ применяется лишь в случае ненадлежащего исполнения договора, заключенного с использованием конкурентных способов заключения договора. Указанные способы применяются при заключении контрактов в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

В соответствии с положениями главы 10 Бюджетного кодекса Российской Федерации закупка товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд является одним из направлений расходования бюджетных средств соответствующих бюджетов, которое

должно осуществляться с соблюдением принципов, положенных в основу бюджетного устройства Российской Федерации.

Осуществление бюджетных расходов на оплату результатов подрядных работ, приобретаемых для обеспечения государственных и муниципальных нужд, которые выполнены с отступлением в худшую сторону от задания заказчика, в том числе по объемам работ, используемым материалам, поставленному оборудованию, нарушает данный принцип.

Таким образом, требование о возврате аванса преследует законную цель – возврат незаконно невозвращенных средств государственного бюджета.

Освобождение СРО от субсидиарной ответственности в отношении неисполненного обязательства своего члена по возврату неотработанного аванса, будет противоречить существу нормативного регулирования в области договорных отношений.

Выводы Научно-консультативной комиссии

Позиция суда основана на принципах сохранения бюджетных средств, в том числе, за счет средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций. Суд пришёл к выводу, что возврат неотработанного аванса является следствием неисполнения подрядчиком обязательств по договору подряда, а нормы о неосновательном обогащении применяются к отношениям по возврату аванса как общие нормы вследствие отсутствия прямого регулирования специальными нормами о подряде, не меняя источник возникновения данного обязательства - договор подряда.

Научно-консультативная комиссия отмечает, что несмотря на недостаточное правовое обоснование указанной позиции, применительно к субсидиарной ответственности СРО, указанное мнение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации используется нижестоящими судами в большинстве решений по взысканию аванса, как неосновательного обогащения с саморегулируемых организаций.

2. Судебные расходы (уплаченная государственная пошлина), возникшие при рассмотрении спора между заказчиком и подрядчиком, не являются убытками в гражданско-правовом смысле и не подлежат взысканию в субсидиарном порядке с компенсационного фонда СРО

(Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.09.2024 № Ф02-2543/2024, Ф02-2705/2024 по делу № А10-8494/2023; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.01.2024 № Ф07-19632/2023 по делу № А56-73132/2022; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.09.2024 № Ф10-3640/2024 по делу № А64-624/2023)

Позиция суда:

Расходы по уплате государственной пошлины не находятся в причинно-следственной связи с действиями или бездействием ответчика.

Субсидиарная ответственность саморегулируемой организации не распространяется на взысканные с Заказчика судебные расходы, поскольку такие расходы связаны с конкретными судебными разбирательствами между заказчиком и подрядчиком, и не относятся к договорным обязательствам подрядчика.

Выводы Научно-консультативной комиссии

Позиция суда полностью соответствует требованиям ст. 60.1. ГрК РФ.

Вместе с тем, необходимо отметить, что п. 3 ч. 5 ст. 55.16 предусмотрена возможность погашения за счет средств компенсационного фонда судебных издержек.

3. Проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму убытков, являются двойной мерой ответственности и их начисление недопустимо

(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от

30.01.2024 № Ф04-6302/2023 по делу № А46-5101/2022)

Позиция суда:

Согласно пункту 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» сумма процентов, установленных статьей 395 ГК РФ, засчитывается в сумму убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением денежного обязательства (пункт 1 статьи 394 и пункт 2 статьи 395 ГК РФ).

Проценты за пользование чужими денежными средствами по отношению к убыткам носят зачетный характер и не подлежат начислению на их сумму, поскольку проценты, как и убытки, являются самостоятельными мерами гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательства. Применение двойной меры ответственности за допущенные нарушения обязательств недопустимо.

4. Законодательство не содержит указания на очередность обращения заказчика за выплатами к страховой компании и к саморегулируемой организации.

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24.05.2024 № 305-ЭС23-27922 по делу № А40-293899/2022, от 23.07.2024 № 305-ЭС24-6027 по делу № А40-27440/2023)

Позиция суда:

Согласно части 4 статьи 60.1 ГК РФ в случае, если ответственность члена саморегулируемой организации за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору подряда на подготовку проектной документации застрахована в соответствии с законодательством Российской Федерации, лица, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, возмещают реальный ущерб, а также неустойку (штраф) по таким договорам в части, не покрытой страховыми возмещениями.

Пунктом 1 части 1 статьи 60.1 ГрК РФ размер компенсационной выплаты ограничен одной четвертой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств на момент предъявления требования. Если ответственность члена саморегулируемой организации застрахована в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер ответственности саморегулируемой организации составит сумму, не покрытую страховым возмещением, но не превышающую одной четвертой доли средств компенсационного фонда.

Вместе с тем в части 4 статьи 60.1 ГрК РФ речь идет о соотношении страховых и компенсационных выплат, а не об их очередности, то есть о расчетных величинах, а не о фактическом предварительном возмещении той или иной суммы страховщиком. Кредитор в данном случае вправе рассчитать размеры покрытой и непокрытой частей суммы, подлежащей возмещению, и предъявить требования как к страховщику, так и к саморегулируемой организации в любой последовательности. Определить приоритет одного из указанных способов обеспечения договорных обязательств не представляется возможным, поскольку в законодательстве отсутствуют какие-либо основания для установления очередности (последовательности) предъявления требований к субсидиарным должникам.

Таким образом, отказ в удовлетворении иска, основанный на том, что кредитору по основному обязательству необходимо сначала получить возмещение страховой компании, а затем при недостаточности этого возмещения обратиться с требованием к субсидиарному должнику - саморегулируемой организации, противоречат части 4 статьи 60.1 ГрК РФ.

Выводы Научно-консультативной комиссии

В суде подлежит доказыванию сам факт получения или неполучения заказчиком страхового возмещения, возможности возникновения на его стороне неосновательного обогащения.

В случае, если заказчик обращается за выплатой из компенсационного фонда СРО, после выплаты средств компенсационного фонда саморегулируемая организация не лишена права обратиться к страховой компании о выплате страхового возмещения в размере произведенной выплаты, если такая ответственность (выплата) была застрахована.

Вместе с тем, следует отметить, что ранее Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в Определении от 7 ноября 2008 года № 5-В08-118, выражала несколько иное мнение – «если страхователь, являющийся причинителем вреда, не выразил намерения лично возместить причинённый им вред, и по его требованию к участию в деле был привлечён страховщик, то независимо от того, настаивает ли потерпевший на возмещение вреда его причинителем, обязанность по возмещению вреда не может быть возложена на лицо, ответственность которого застрахована по договору обязательного страхования».

5. Течение срока исковой давности, для предъявления требования к субсидиарному должнику, не связано с невозможностью взыскания денежных средств с основного должника.

(Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.09.2024 № Ф02-2543/2024, Ф02-2705/2024 по делу № А10-8494/2023, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.10.2024 № Ф05-22137/2024 по делу № А40-74455/2023, Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.07.2024 № 305-ЭС24-6027 по делу № А40-27440/2023)

Позиция суда:

Пункт 1 части 1 статьи 60.1 ГрК РФ устанавливает, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договору строительного

подряда, договору подряда на осуществление сноса, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором с использованием конкурентных способов заключения договора, субсидиарную ответственность несет саморегулируемая организация в пределах одной четвертой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, размер которого рассчитан в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации, в зависимости от количества ее членов на дату предъявления требования о компенсационной выплате и установленного в соответствии с частями 11 и 13 статьи 55.16 ГрК РФ размера взноса в такой компенсационный фонд, принятого для каждого члена в зависимости от уровня его ответственности по обязательствам, возникшим на основании такого договора, в случае, если индивидуальный предприниматель или юридическое лицо на момент заключения указанного в настоящей части договора являлись членами такой саморегулируемой организации.

Согласно статье 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 ГК РФ.

Как предусмотрено пунктом 1 статьи 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В силу пункта 1 статьи 399 ГК РФ до предъявления требований к лицу, которое в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства несет ответственность дополнительно к ответственности другого лица, являющегося основным должником (субсидиарную ответственность),

кредитор должен предъявить требование к основному должнику. Если основной должник отказался удовлетворить требование кредитора или кредитор не получил от него в разумный срок ответ на предъявленное требование, это требование может быть предъявлено лицу, несущему субсидиарную ответственность.

Положения статьи 399 ГК РФ не связывают возможность предъявления требования к субсидиарному должнику с невозможностью взыскания спорных денежных сумм с основного должника. С учетом положений пункта 1 статьи 399 ГК РФ в предмет исследования по делам о привлечении саморегулируемой организации подрядчика к субсидиарной ответственности, когда ответчик заявляет о пропуске срока исковой давности, следует включать вопросы о направлении заказчиком в адрес подрядчика претензии, о наличии отказа подрядчика от ее удовлетворения или об отсутствии ответа подрядчика на претензию в разумный срок - как правило, в течение срока, установленного в самой претензии.

Более позднее начало течения срока исковой давности может быть обусловлено конкретными обстоятельствами дела, в том числе, наличием неразрешенных спорных правоотношений с основным должником, их неопределенного характера до разрешения спора в судебном порядке, наличия у кредитора обоснованных оснований полагаться на добровольное исполнение решения суда основным должником в конкретный срок.

Вывод апелляционного суда о необходимости исчислять начало течения срока исковой давности с момента истечения двухмесячного срока, предусмотренного статьей 36 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", начиная от даты выдачи исполнительного листа по делу, является ошибочным, не соответствующим положениями статьи 399 ГК РФ, которые связывают возникновение права на иск к субсидиарному должнику с отсутствием добровольного, а не принудительного исполнения в разумный срок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Выводы Научно-консультативной комиссии

Позиция суда в целом соответствует требованиям законодательства. Иной подход привел бы к неограниченному сроку исковой давности, неопределенности начала срока его течения.

Вместе с тем, если требование к саморегулируемой организации предъявлено после введения в отношении должника-члена СРО процедуры банкротства, а требования кредитора – заказчика включены в реестр требований кредиторов при банкротстве должника, то вопрос требует дополнительных разъяснений судебных органов.

6. Саморегулируемая организация несёт ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств своим членом в пределах вида деятельности, определенного в соответствии со ст. 55.3 ГрК РФ (инженерные изыскания, подготовка проектной документации, строительство).

(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.05.2024 № Ф05-2120/2024 по делу № А40-300305/2022, от 07.11.2024 № Ф05-24255/2024 по делу № А40-44254/2024, Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.07.2024 № 305-ЭС24-6027 по делу № А40-27440/2023)

Позиция суда:

Предметом Договора являлось выполнение двух самостоятельных видов работ:

- разработка проектной документации для капитального ремонта общего имущества — это совокупность документов (расчетов, чертежей и т.д.),

содержащая архитектурно-градостроительные решения;

- и непосредственно - капитальный ремонт общего имущества.

Договор является смешанным договором (пункт 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации), так как содержит в себе элементы двух самостоятельных договоров:

- договора на архитектурно-строительное проектирование (статья 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации) - выполнения работ по разработке проектной документации для капитального ремонта МКД;

- договора на осуществление капитального ремонта объекта капитального строительства (статья 51 ГрК РФ) - последующего ремонта дома.

Генподрядчик на момент заключения Договора являлся действующим членом двух саморегулируемых организаций:

- для разработки проектной документации для капитального ремонта общего имущества Объекта - членом СРО проектировщиков и изыскателей, членами которой являются проектировщики, изыскатели, архитекторы, выполняющие соответствующие виды работ;

- для выполнения работ по ремонту (СМР и проч.) общего имущества Объекта членом строительной СРО, членами которой являются исключительно строители.

В соответствии с Договором сроки начала и окончания выполнения работ по каждому Объекту, включая сроки выполнения этапов работ по отдельным элементам (системам) здания, а также работ в целом, являются исходными для определения имущественных санкций в случае нарушения Генподрядчиком сроков производства работ.

В соответствии с Договором работы по капитальному ремонту на Объекте должны производиться в соответствии с проектной документацией после ее разработки.

Проектная и сметная документация на капитальный ремонт разрабатывается Генеральным проектировщиком.

В соответствии с Договором Генеральный проектировщик обязан нести ответственность за ненадлежащее качество выполненной проектной документации и за срыв сроков в соответствии с условиями Договора.

В соответствии с Графиком производства и стоимости работ установлен срок исполнения Договора по разработке проектной документации.

Соответственно, открытие Объекта и подготовительные работы по строительно-монтажным работам (СМР) должны были начаться после исполнения и принятия работ по разработке проектной документации в соответствии с условиями Договора, утвержденными в Графике.

Суд установил, что Договор расторгнут на стадии проектирования в части нарушения выполнения проектных работ, что является зоной ответственности СРО проектировщиков и изыскателей.

Фактически Подрядчик-строитель не мог приступить к выполнению последующих работ (СМР), так как приемка Заказчиком работ и составления актов этих работ не состоялась.

Поскольку Договор расторгнут по вине Генерального проектировщика на этапе работ по разработке проектной документации, что входит в зону ответственности СРО проектировщиков и изыскателей в области проектирования, суд пришел к выводу о том, что субсидиарную ответственность в данном случае на основании статьи 60.1 ГрК РФ за ненадлежащее качества выполненной проектной документации и за срыв сроков строительная СРО не несет.

Принимая во внимание, что требования предъявлены к ненадлежащему ответчику – строительной СРО при этом ходатайств о привлечении соответчика либо замене ответчика не заявлено, суд пришел к верному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований в обжалуемой части.

Выводы Научно-консультативной комиссии

Позиция суда в целом соответствует требованиям законодательства.

Суды обязаны устанавливать какие виды работ подлежали исполнению и членство в какой СРО требовалось.

Соответственно подрядчик и саморегулируемая организация обязаны доказать в суде, что срыв работ (не качественное выполнение работ) возник не по их вине.

Вместе с тем, на практике имеются и иные примеры. Так, позиция суда, обозначенная по делу № А40-300305/2022, заключающаяся в том, что в соответствии с частью 5.2 статьи 48 ГрК РФ, лицо, выполняющие проектные работы, осуществляет организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий вызывает сомнение и требует уточнения.

7. Член СРО, в отношении которого применена мера дисциплинарного воздействия в виде приостановления права заключать новые договоры, заключать такие договоры не вправе

(Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.09.2024 № Ф07-13437/2024 по делу № А56-109535/2023)

Между Заказчиком и Подрядчиком заключен контракт на выполнение работ по строительству. В процессе исполнения Контракта Подрядчик нарушил конечный срок исполнения обязательств, что послужило основанием для начисления ему пеней.

Заказчик предъявил СРО требование о выплате присужденных сумм из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, ссылаясь на то, что на дату заключения Контракта Подрядчик являлся членом СРО, соответственно, СРО несет субсидиарную ответственность за ненадлежащее исполнение его членом - Подрядчиком - обязательств по Контракту на основании пункта 1 части 1 статьи 60.1 ГрК РФ.

Из части 2 статьи 55.15 ГрК РФ следует, что член СРО, в отношении которого применена мера дисциплинарного воздействия в виде

приостановления права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, имеет право продолжить соответственно выполнение инженерных изысканий, осуществление подготовки проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства только в соответствии с договорами подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорами строительного подряда, договорами подряда на осуществление сноса, заключенными до принятия решения о применении указанной меры дисциплинарного воздействия.

В части 3 статьи 55.15 ГрК РФ указано, что решение СРО о применении меры дисциплинарного воздействия может быть обжаловано в арбитражный суд, а также третейский суд, сформированный соответствующим Национальным объединением саморегулируемых организаций, членом СРО, в отношении которого принято это решение.

В соответствии с частью 4 статьи 55.17 ГрК РФ СРО обязана вести реестр членов СРО. Ведение такого реестра может осуществляться в составе единого реестра членов СРО при условии размещения СРО такого реестра членов СРО на своем сайте в сети "Интернет".

Согласно пункту 2 части 2 статьи 55.17 ГрК в реестре членов СРО наряду с информацией, предусмотренной Законом № 315-ФЗ, в отношении каждого ее члена должны содержаться сведения о наличии у члена СРО права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров.

Суды, отказывая в удовлетворении требований Заказчика к СРО о привлечении ее к субсидиарной ответственности по обязательствам Подрядчика, исходили из того, что на дату заключения Контракта в отношении Подрядчика СРО в порядке статьи 55.15 ГрК РФ была применена мера дисциплинарного воздействия в виде приостановления права заключать новые договоры по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, данное решение было опубликовано в сведениях единого реестра членов СРО, на сайте Ассоциации.

Заказчик при заключении Контракта, действуя разумно и добросовестно, **обязан был проверить** статус членства Подрядчика в СРО либо посредством обращения к сайту Ассоциации в сети "Интернет", либо путем запроса актуальных сведений от Подрядчика или СРО, а ограничившись выпиской из реестра членов СРО на дату подачи Подрядчиком заявки на участие в торгах, само несет последствия неосмотрительного выбора своего контрагента.

Утверждения Заказчика о незаконности решения СРО о приостановлении права Подрядчика выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства суд кассационной инстанции также отклоняет, поскольку соответствующее решение в установленном порядке, в том числе в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не оспорено.

Выводы Научно-консультативной комиссии

Выводы суда соответствуют требованиям законодательства и ранее сложившейся судебной практике.

8. Заказчик лишается права на применение положений п.1 ст. 723 ГК РФ в случае, если при приёмке работ не обнаружил недостатки, не относящиеся к категории скрытых.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 14.10.2024)

№ Ф10-4369/2024 по делу № А14-10653/2023; от 22.10.2024 № Ф10-4304/2024 по делу № А14-10654/2023)

Заказчик и Подрядчик заключили договор, по условиям которого Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Подрядчиком выполнены, а заказчиком приняты без замечаний и разногласий работы по капитальному ремонту кровли многоквартирного дома, что подтверждено актами о приемке выполненных работ (ф. КС-2), справками о стоимости выполненных работ (ф. КС-3).

Из акта обследования следует, что в результате течи кровли после капитального ремонта, произошло залитие квартиры.

Решением Районного суда с Заказчика в пользу собственника квартиры взыскан материальный ущерб и судебные издержки.

Во исполнение указанного решения Заказчик платежным поручением произвел оплату потерпевшей.

Заказчиком в адрес Подрядчика и СРО направлены претензии требованием возмещения понесенных убытков, которые оставлены без удовлетворения, что явилось основанием для обращения Заказчика в арбитражный суд с иском.

Судом установлено, что по своей правовой природе договор, заключенный между Заказчиком и Подрядчиком, является договором строительного подряда.

Положениями п. п. 2, 3 ст. 720 ГК РФ предусмотрено, что заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик, принявший

работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки (п. 2 ст. 748 ГК РФ).

При этом, заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией) (ст. 749 ГК РФ).

Как установлено судами и следует из материалов дела, для осуществления строительного контроля за выполнением работ по договору Заказчиком была привлечена организация строительного контроля, которой без замечаний по объему и качеству были подписаны акты освидетельствования скрытых работ, а также акты приемки (ф. КС-2).

Апелляционный суд, применяя положения ч. ч. 2, 3 ст. 69 АПК РФ, и обстоятельства, установленные судами по ранее рассмотренным делам, с учетом результатов проведенных судебных экспертиз, указал, что выявленные в пределах гарантийного срока недостатки не относятся к категории скрытых, вследствие чего должны были быть выявлены фондом при обычном способе приемки выполненных работ, нарушение которого исключило применение положений п. 1 ст. 723 ГК РФ.

Аналогичная позиция по схожим обстоятельствам:

Судом установлено, что поскольку истец заявил о недостатках, носящих явный, а не скрытый характер, не совершение заказчиком при обнаружении

недостатков действий, предусмотренных законом, а также ввиду ненадлежащей приемки Фондом капитального ремонта работ по договору, последний лишен права воспользоваться положениями п. 1 ст. 723 ГК РФ, т.е. не вправе требовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Более того, судом правомерно указано на то, что Заказчик не был лишен возможности предъявления иска о возмещении ущерба, причиненного ненадлежащим исполнением обязанностей лицом, осуществлявшим контроль производства строительно-монтажных работ и подписавшим акт выполненных работ без проверки с недостатками, имевшими явный характер.

Следовательно, возможные причины выявленных недостатков работ были предметом рассмотрения, и по всем ним эксперт сделал вывод, что данные недостатки могли быть выявлены визуально при приемке работ, в связи с чем, в иске Заказчику было отказано.

Выводы Научно-консультативной комиссии

Выводы суда соответствуют требованиям законодательства и ранее сложившейся судебной практике. Так, аналогичная правовая позиция изложена в определении ВС РФ от 12.01.2021 № 301-ЭС20-21195.

9. Складывающаяся практика по признанию договоров, заключенных заказчиками с отклонениями от норм законодательства, ничтожной сделкой.

Саморегулируемые организации предпринимают попытки по защите компенсационных фондов в том числе, используя такой способ защиты права, как признание заключённой сделки недействительной по основанию нарушения требования закона или иного правового акта и при этом посягательства на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Верховным Судом Российской Федерации в 2024 году было указано:

(Определение от 01.03.2024 № 309-ЭС23-24222 по делу № А47-12503/2022):

«Судами учтены разъяснения, изложенные в пункте 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которым применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (пункт 1 статьи 336, статья 383 ГК РФ), сделки о страховании противоправных интересов (статья 928 ГК РФ). Само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов.

Соглашаясь с выводами судов первой и апелляционной инстанций, суд округа также обратил внимание на то, что в рассматриваемом случае признание сделки ничтожной не приведет к восстановлению прав истца.»

Т.е. фактически Верховный суд РФ отказав саморегулируемой организации в рассмотрении дела по существу, исходил из формальной позиции невозможности восстановления прав саморегулируемой организации путем признания договора, заключенного с нарушением закона, ничтожной сделкой.

Однако считаем необходимым отметить отдельные судебные акты, имеющие значение для защиты саморегулируемыми организациями своих

интересов. Это такие решения:

— По иску по заявлению прокурора Орловской области о признании незаконным бездействия ГУ МЧС, выразившееся в непринятии решения об одностороннем отказе от исполнения государственного контракта по делу № А48-8349/2024.

— По иску саморегулируемой организации о признании договора подряда недействительной сделкой по делу №А41-10111/2024.

— Судебные акты по иску саморегулируемой организации о признании договора подряда недействительной сделкой по делу № А40-111717/2024.

Поскольку указанные судебные акты не попадают под критерии настоящего обзора, Научно-консультативная комиссия не приводит их анализ. Вместе с тем, отмечает, что саморегулируемыми организациями в указанных делах сформирована положительная практика по признанию заключенных договоров недействительными.

Указанный подход, по мнению Научно-консультативной комиссии, с одной стороны, служит защите прав и интересов саморегулируемых организаций, а с другой стимулирует заказчиков к соблюдению всех требований законодательства, не допуская нарушений ещё на этапе заключения договора.

Председатель

Научно-консультативной комиссии

М.В. Федорченко

Руководитель рабочей группы

А.Ф. Суров