



**Обобщенная судебная практика по
рассмотрению исковых заявлений ФКР к
подрядным организациям о возмещении
ущерба или о привлечении к
ответственности, предусмотренной
договором**

Белик Максим Валерьевич,
начальник Судебно-Претензионного отдела
Правового департамента НОСТРОЙ,
27 мая 2021 года

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

1. Статистические сведения о предъявленных исковых заявлениях ФКР к подрядным организациям по состоянию на 01.04.2021 года.



1. Статистические сведения о предъявленных исковых заявлениях ФКР к подрядным организациям по состоянию на 01.04.2021 года.

Судебные процессы ФКР к подрядчикам, в том числе с участием СРО по федеральным округам (по состоянию на 01.04.2021)



2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

1) ФКР обязан определить объем работ, которые должен выполнить подрядчик для надлежащего проведения капитального ремонта

ФКР обратился в Арбитражный суд Мурманской области с исковым заявлением к ООО «Сантехмонтаж» о взыскании суммы обратного требования (регресса) в размере 299 016,85 рублей, возмещенного ИП Попову А.Н (собственник нежилого помещения) в связи с выполнением ненадлежащих работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы отопления.

В ходе рассмотрения дела суд установил:

- ✓ Подрядчик выполнил работы в соответствии с условиями договора;
- ✓ ФКР в материалы дела не представлено доказательств, что объем работ по замене трубопровода в спорном помещении был включен в проектно-сметную документацию к договору или каким-либо иным способом было доведено до сведения подрядной организации о необходимости проведения таких работ, а подрядчик установленного договором или иным соглашением объема работ не выполнил.

Арбитражный суд Мурманской области отказал в удовлетворении рассматриваемых требований ФКР указав в решении по делу, что именно **ФКР, как уполномоченное и ответственное лицо, должен был надлежащим образом определить объем работ,** которые должен выполнить подрядчик **для надлежащего проведения капитального ремонта инженерных систем** дома с целью соблюдения соответствующих прав и законных интересов всех собственников помещений, в связи с чем отсутствует причинно-следственная связь между предъявленными требованиями и действиями ООО «Сантехмонтаж».

Решение Арбитражного суда Мурманской области от 06 марта 2019 г. по делу № А42-11601/2018

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

2) Подрядчик, приступивший к выполнению работ по договору без согласования с управляющей компанией и без оформления акта открытия объекта, также несет предусмотренную ответственность, в случае если суд установит фактическое выполнение работ

Орехово-Зуевский городской суд Московской области решениями от 07 апреля 2016 года по делу № 2-25/2016 и от 07 апреля 2016 года по делу № 2-25/2016 взыскал с ФКР в пользу собственников квартир причиненный ущерб в суммарно размере составляющий 1 652 414,85 рублей. Указанный ущерб возникший в результате залива квартир вследствие ненадлежащего выполнения работ ООО «МаксиСтрой» по договору капитального ремонта.

Арбитражный суд Московской области решением от 15.06.2017 отказал ФКР в удовлетворении искового заявления о взыскании с ООО «МаксиСтрой» в порядке регресса суммы ущерба в размере 1 652 414,85 рублей, признав **недоказанность причинно-следственной связи между действиями подрядчика и причиненным ущербом** ввиду отсутствия подписанного акта открытия объекта (**вывод суда - подрядчик не приступил к выполнению работ**).

Десятый арбитражный апелляционный суд **отменил** указанное решение Арбитражного суда Московской области, **посчитав что начало выполнения** подрядчиком работ по договору **подтверждается иными доказательствами** (установлено: при рассмотрении дел судами общей юрисдикции, материалами выездной проверки, перепиской сторон).

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2017 г. по делу № А41-19662/2017

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

3) 1. Наличие договора страхования ответственности не препятствует удовлетворению требований к подрядчику

ФКР обратился в Арбитражный суд Мурманской области с иском к ООО «Центр Строительных Работ» о взыскании убытков в размере 113 565,62 рублей.

В ходе разбирательства **подрядчик возражал против удовлетворения предъявленных требований**, в том числе, обосновывая свои возражения заключенным договором страхования ответственности по договору, указывая что **в данном случае требование подлежит предъявлению страховой компании**.

Суд, при вынесении решения по делу, не согласился с изложенной позицией подрядчика указав, что **наличие договора страхования не влияет на обстоятельства** рассматриваемого дела, поскольку право **выбора субъекта, к которому предъявляются исковые требования, остается за истцом**.

*Решение Арбитражного суда Мурманской области от 09 декабря 2019 г. по делу № А42-10243/2019
(Аналогичные выводы содержатся в решениях по делам № А42-6274/2019 и № А42-8455/2018)*

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

3) 2. Суд отказал в удовлетворении исковых требований, указав что требование подлежит предъявлению страховой компании

Судом установлено, что **между сторонами был заключен договор** на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **в ходе исполнения которого был причинен ущерб квартире № 10.**

Собственник квартиры обратился в Басманный районный суд города Москвы с требованием к ФКР о возмещении материального ущерба, причиненного заливом квартиры. По результатам рассмотрения указанного дела, **требования собственника квартиры к ФКР были удовлетворены.**

В решении суд также установил, что **причиной залива послужило ошибочное открытие крана к недействующему расширительному баку сотрудниками ООО «ГрадоСтрой»**, в следствие чего ФКР обратился в Арбитражного суда города Москвы с иском заявлением к ООО «ГРАДОСТРОЙ» о взыскании денежных средств в порядке регресса в размере 318 281,71 рублей.

При рассмотрении требований ФКР к подрядчику суд установил, что во исполнении требований заключенного договора, **ООО «ГРАДОСТРОЙ» заключен договор страхования гражданской ответственности с ООО СК «ВТБ Страхование»** за причиненный вред при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Учитывая что **работы**, вследствие некачественного выполнения которых возникли убытки, **выполнялись в период действия договора страхования**, арбитражный суд пришел к выводу, что **ответственность подрядчика в данном случае была застрахована**, в связи с чем, **исковые требования удовлетворению не подлежат** (подлежат предъявлению к ООО СК «ВТБ Страхование»).

*Решение Арбитражного суда города Москвы от 14 октября 2020 г. по делу № А40-5630/2020
(Аналогичные выводы содержатся в решении по делу № А40-71842/2020)*

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

4) Судебные расходы, взысканные судами с ФКР в пользу собственников помещений, не подлежат взысканию с подрядчиков

ФКР обратился в Арбитражный суд Архангельской области с иском о взыскании в порядке регресса **15 587,86** рублей с ООО «КАЙС» (**судебные издержки собственника квартиры № 11** по делу в суде общей юрисдикции, взысканные с ФКР).

В ходе разбирательства суд установил, что вследствие ненадлежащего выполнения работ по договору подряда, с ФКР в пользу собственников квартир в судебном порядке суммарно взыскано 387 665,54 руб., включающих в себя убытки и **судебные издержки**.

Также судом установлено, что **между ФКР и подрядчиком 26 ноября 2018 подписано соглашение, по условиям которого подрядчик обязался возместить убытки** заказчику, которые он понесет или может понести **в результате рассмотрения в Северодвинском городском суде гражданских дел по возмещению ущерба** в результате протечек жилых помещений в доме № 24.

Возможный убыток заказчика рассчитывается следующим образом (общая сумма возможных убытков 372 077,68 руб):

- ✓ по квартире № 10 – 222 077,68 рублей (соответствует решению суда по делу № 2-3451/2018);
- ✓ по квартире № 11 – предполагаемый ущерб 150 0000 рублей (**без учета судебных издержек, т.к. соглашение заключено до вынесения решения судом общей юрисдикции**).

Соглашение исполнено подрядчиком в установленный срок.

При вынесении решения по делу **суд пришел к выводу о необоснованности заявленных требований, т.к. у ФКР имелась возможность урегулировать спор с собственником квартиры № 11 в досудебном порядке**, однако, он этого не сделал, в связи с чем взысканные с ФКР судебные издержки не подлежат взысканию в качестве убытков с подрядчика.

Решение Арбитражного суда Архангельской области от 08 июля 2020 г. по делу № А05-3828/2020

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

5) Не признается неосновательным обогащением подрядчика произведенная оплата принятых заказчиком работ, не предусмотренных условиями договора, но не превышающих цену договора.

ФКР обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО СК «НИКА» о взыскании 1 809 277,13 рублей, являющихся неосновательным обогащением.

Между сторонами был заключен договор. **Работы приняты и оплачены Заказчиком.**

ФКР проведена плановая выездная выборочная проверка объектов капитального ремонта, по результатам которой **выявлена оплата работ, не предусмотренных проектом и условиями Договора** (подрядчик осуществил капитальный ремонт кровли пристройки к многоквартирному дому и сдал указанные работы Заказчику). **ФКР считает, что выполнение непредусмотренных договором работ привело к необоснованному завышению их стоимости** в размере 1 809 277,13 рублей.

Суд посчитал исковые требования не подлежащими удовлетворению в силу следующего:

- Вид работ предусмотрен объектным сметным расчетом №1 и №2 (Сметная документация согласована ФКР);
- Спорная кровля относится к общему имуществу многоквартирного дома, в отношении которого заключен договор подряда;
- Работы выполнены в установленные сроки и сданы заказчику (подтверждается КС-2 и КС-3);
- Работы приняты заказчиком без замечаний по их качеству и объему, согласно справке стоимости выполненных работ и затрат;
- В разумный срок претензий от Заказчика в адрес Подрядчика не поступало.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 11 августа 2020 г. по делу № А40-56529/2020

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

6) Суд посчитал необоснованным односторонний отказ ФКР от исполнения договора по причине просрочки исполнения договора (в случае неоднократного приостановления выполнения работ по независящим от подрядчика причинам)

ФКР обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском о взыскании с ЗАО «ОЙКУМЕНА» неосновательного обогащения в размере 968 144,60 рублей.

Из содержания исковых требований следует, что **между сторонами был заключен договор на выполнение капитального ремонта** общего имущества многоквартирного дома. **ФКР направил 14.04.2017 Ответчику уведомление** от 04.04.2017 с приложением Решения от 04.04.2017 **об одностороннем отказе от исполнения Договора** в связи с нарушением срока выполнения работ.

Судом установлено, что в процессе выполнения работ **подрядчик неоднократно обращался к ФКР за содействием в целях надлежащего выполнения обязательств** по договору, недопущения просрочки выполнения работ и ее усугубления. Также подрядчик сообщал о невозможности своевременного выполнения работ по независящим от него причинам.

ФКР неоднократно приостанавливало выполнение работ в связи с:

- ✓ Выявлением значительного **расхождения фактически необходимых объемов работ с заявленными проектными объемами;**
- ✓ **Внесением изменений в проектную документацию;**
- ✓ **Частично отсутствующей** и необходимой для выполнения работ **проектной документацией.**

На основании изложенного **суд пришел к выводу о незаконности одностороннего отказа** ФКР по причине просрочки исполнения договора, т.к. **такая просрочка возникла в результате действий ФКР.**

Решение Арбитражного суда города Москвы от 24 апреля 2019 г. по делу № А40-283642/2018

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

7) В случае если подрядчик выполнил работы не предусмотренные договором и направил соответствующие акты ФКР, а ФКР не направил в адрес подрядчика подписанные акты или обоснованный отказ от приемки работ, такие работы считаются принятыми.

Как описывалось ранее, **ФКР в одностороннем порядке отказался от исполнения договора** ранее заключенного с ЗАО «ОЙКУМЕНА». На основании изложенного, **ЗАО «ОЙКУМЕНА» был произведен возврат ФКР неиспользованного аванса в размере 871 151,35 рублей.**

ФКР посчитал что аванс возвращен не в полном объеме, в связи с чем **обратился** в Арбитражный суд города Москвы **с исковым заявлением о взыскании с ЗАО «ОЙКУМЕНА» неосновательного обогащения в размере 968 144,60 рублей.**

При вынесении решения **суд установил, что акты и справки КС-2, КС-3 были переданы ФКР** с сопроводительным письмом **до направления уведомления о расторжении договора.**

Учитывая что **в нарушение условий Договора ФКР** полученные от подрядчика **акты не подписал и обоснованный отказ от приемки работ подрядчику не направил**, суд отказал в удовлетворении искового заявления ФКР, посчитав работы принятыми.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 24 апреля 2019 г. по делу № А40-283642/2018

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

8) ФКР будет отказано в удовлетворении требований о взыскании неустойки, в случае если подрядчик докажет, что сроки выполнения работ были продлены на основании дополнительных соглашений

ФКР обратился в Арбитражный суд Республики Крым с иском к ООО «Крымская недвижимость» о взыскании неустойки в размере 66 805,05 рублей. Так, в соответствии с условиями договора капитального ремонта, начало выполнения работ - 10.11.2017. В соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 27.06.2018, **дата окончания работ - 30.10.2018**. В свою очередь, **работы** по капитальному ремонту были **сданы подрядчиком 15.11.2018**, что и послужило поводом обращения ФКР в суд.

Между тем судом установлено, что:

- ✓ **Графиком** выполнения работ **предусмотрено их окончание 25.12.2018**;
- ✓ Дополнительным Соглашением без даты **установлен срок окончания работ также 25.12.2018**;
- ✓ Ответчиком предоставлен акт контрольного обмера от 24.05.2018г., после которого были пересчитаны сторонами объемы и виды работ, подписаны дополнительные соглашения по увеличению суммы контракта (Дополнительное соглашение №2 от 24.05.2018г.) и График производства работ, подписанный двумя сторонами и скрепленный печатями по объекту **со сроком сдачи работ - до 25.12.2018**.

Суд пришел к выводу о своевременном исполнении обязательств подрядчиком, т.к. изложенные доказательства подтверждают факт подписания сторонами нового графика производства работ по договору, которым был изменен срок сдачи работ на 25.12.2018г. что не вступает в противоречие с нормой Постановления Правительства РФ №615 которым стороны руководствовались при его заключении.

Отдельно суд отметил, что заключение дополнительного соглашения, продлевающего срок выполнения работ, является **заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав ФКР**, т.к. такое действие дало иллюзорное представление подрядчику о правомерности пролонгации сроков выполнения работ, и свидетельствует о совершении истцом в рассматриваемой ситуации действий, подпадающих с учетом статьи 10 ГК РФ под признаки злоупотребления правом, влекущего отказ в судебной защите.

*Решение Арбитражного суда Республики Крым от 23 декабря 2019 г. по делу № А83-15533/2019
(Аналогичные выводы содержатся в решениях по делам №№ А83-15525/2019 и А83-15524/2019)*

2. Юридически значимые обстоятельства, наличие которых существенно влияет на результаты рассмотрения споров ФКР с подрядными организациями. Судебная практика по спорным вопросам.

9) В случае если в период проведения капитального ремонта кровли будет причинен ущерб третьим лицам в результате падения снега с крыши, регрессные требования ФКР к подрядчику будут удовлетворены.

ФКР обратился в Арбитражный суд Орловской области с иском о взыскании с ООО «Курскспецстрой 46» убытков в порядке регресса в размере 104 813,30 рублей. Из содержания исковых требований следует, что 31.05.2018 между ФКР и ООО «Курскспецстрой 46» был заключен договор на выполнение работ по капитальному ремонту. **Работы по ремонту** кровли объекта выполнены и **приняты ФКР** по акту выполненных работ по форме КС-2, КС-3 от **27.12.2018** на сумму 2 035 055,00 рублей. Между тем, **09.12.2018 на автомобиль с крыши дома упала снежная глыба**, в результате чего автомобиль получил механические повреждения.

Решением суда общей юрисдикции удовлетворены исковые требования Михайловой Т.А. о возмещении материального ущерба, в связи с чем с ФКР суммарно взыскано 104 813,30 рублей. В вынесенном решении (вступило в законную силу 14.05.2019) **суд общей юрисдикции установил следующие обстоятельства:**

- ✓ повреждение автомобиля Михайловой Т.Д. произошло в период осуществления капитального ремонта кровли, выполняемого подрядчиком;
- ✓ обязанность по надлежащему соблюдению технических норм и правил лежит на подрядной организации;
- ✓ подрядчиком не были обеспечены надлежащие условия для предотвращения падения снега, а также не оборудованы ограждения и предупреждающие знаки о проведении работ на крыше дома.

При рассмотрении дела по иску ФКР к подрядчику арбитражный суд установил, что вина ООО «Курскспецстрой 46» установлена вступившим в силу судебным актом суда общей юрисдикции, исковые требования ФКР подлежат удовлетворению на основании следующего:

- ✓ В силу ст. 35 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» капитальный ремонт здания должен осуществляться таким образом, чтобы не возникала угроза для имущества физических;
- ✓ В силу п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 суд посчитал доказанным наличие причинно-следственной связи между действиями Подрядчика и возникшим ущербом.

Решение Арбитражного суда Орловской области от 12 марта 2020 г. по делу № А48-10692/2019