**19 сентября 2024 г.**

**Глушков А.Н.**

**Круглый стол на тему «Проблемы содержания и эксплуатации объектов капитального строительства (многоквартирных домов и зданий общественного назначения с массовым пребыванием граждан)»**

Нередки случаи, когда в процессе эксплуатации зданий и сооружений, возведенных или отремонтированных по договору строительного подряда, заключенного с членом СРО, обнаруживаются недостатки, что влечет за собой возникновение судебных споров между подрядчиками, заказчиками и привлекаемой саморегулируемой организации. В таком случае и возникает необходимость возмещения недостатков и покрытия убытков одной из сторон, для этого устанавливается гарантийный срок.

Стоит отметить, что гарантия не будет распространяться на случаи, когда дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами. В иных случаях выплаты будут осуществляться из средств компенсационных фондов СРО.

Порядок и механизм выплат из средств компенсационных фондов СРО установлен в статьях 60 и 601 ГрК РФ. Статья 601 ГрК РФ регулирует порядок возмещения ущерба, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом СРО обязательств по договору строительного подряда, договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договора, остальные случаи - возмещение вреда - установлены в статье 60 ГрК РФ.

1. Сегодня судебные споры о взыскании средств компенсационных фондов в основном касаются взыскания реального ущерба, неустоек. Пул дел о гарантийных обязательствах минимален. Только в 2023 году выплачено более 300 млн, в 2024 году, уверен, цифра будет больше. Например, уже сейчас по такой категории дел, как взыскание неотработанных авансов, невозврат которых суды признают реальным ущербом, в судах рассматриваются дела на сумму 1,8 млрд, и претензии поступили на 700 млн рублей *(из общей суммы претензий на сумму 3,8 млрд рублей по всем компенсационным фондам за весь период)*.

2. В судебном разбирательстве один из главных элементов – это доказывание стороной тех обстоятельств, на которые она ссылается, и установление вины подрядчика. При этом в целом практика отказа по требованиям о взыскании средств компенсационных фондов в порядке статей 60 и 601 ГрК РФ сложилась в силу отсутствия в материалах дела достаточных доказательств, подтверждающих, что недостатки в выполненных подрядчиком работах возникли по вине самого подрядчика. Следовательно, и основания для применения гарантий в таких случаях отсутствуют.

Между тем не соответствует действительности утверждение о том, что механизм выплаты средств из компенсационных фондов СРО по гарантийным обязательствам не работает, что подтверждает судебная практика. Например, по одному из дел установлено, что в период гарантийного срока заказчиком были выявлены недостатки в выполненных работах, что подтвердила проведенная строительно-техническая экспертиза. При этом доказательств, подтверждающих, что выявленные недостатки выполненных работ произошли вследствие нормального износа объекта или его частей либо в результате неправильной эксплуатации, недопустимого содержания объекта, представлено не было. В результате арбитражный суд принял решение о взыскании убытков с подрядчика, а при недостаточности денежных средств - субсидиарно с СРО, членом которой является ответчик *(решение Арбитражного суда Новосибирской области от 24 мая 2022 г. по делу № А45-16723/2021~~\*~~)*.

Таким образом, гарантийные обязательства подрядчиков, безусловно, устанавливают ответственность подрядчика за качество выполненных строительных работ в течение гарантийного срока. При этом наличие только одного факта дефектов выполненных работ не является достаточным для осуществления выплат в пользу заказчика.

Сложившаяся практика выплат из средств компенсационных фондов СРО указывает на превалирующее число случаев ненадлежащей эксплуатации зданий и сооружений, поэтому нельзя утверждать, что данный механизм выплат неэффективен. Необходимо предусмотреть повышение стандартов доказывания фактов надлежащей или ненадлежащей эксплуатации зданий и сооружений, возведенных по договору строительного подряда, заключенного с членом СРО, для применения механизма выплат из компенсационных фондов СРО.

3. Между тем, в целях развития механизмов возмещения вреда НОСТРОЙ в настоящее время проводит анализ практики имущественной ответственности СРО за деятельностью своих членов, в том числе исполнения гарантийных обязательств по договорам строительного подряда, устанавливаемых региональными операторами капитального ремонта многоквартирных домов.

Для исполнения гарантийных обязательств по договорам строительного подряда представляется целесообразным более активное развитие и применение такого инструмента защиты прав третьих лиц как страхование имущественной ответственности. За 2023 год было заключено 4 366 договоров страхования, что на 15,11% больше по сравнению с 2022 годом (3 711 договоров). При этом общая страховая сумма в 2023 году стала больше на 6,31% и составила 81,27 млрд руб.

Подавляющее большинство (84,22%) заключенных в 2023 году договоров страхования, как и в предыдущие годы, носили комплексный характер – включали как страхование договорных обязательств (раздел 1 Стандарта ВСС), так и страхование финансовых рисков членов СРО (раздел 2 Стандарта ВСС).

Количество договоров страхования, заключенных только по разделу 1 Стандарта ВСС, составляет 1,3% (как и в 2022 году); только по разделу 2 Стандарта ВС – 14,48% (в 2022 году – 24,1%).

Таким образом, в 2023 году наметилась тенденция по увеличению количества заключенных договоров, хотя их общее количество все равно осталось меньше показателей 2021 года (6 767 договоров), при этом общий размер страхового покрытия по-прежнему сохраняет положительную динамику.

По результатам анализа НОСТРОЙ было выявлено, что при применении статьи 601 ГрК РФ в судебных делах о взыскании реального ущерба с членов СРО и с самих СРО сроки рассмотрения споров зачастую затягиваются. При этом, поскольку СРО несут субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств своими членами, в ряде случаев заказчики обращаются с самостоятельным иском к СРО уже после того как выявилась невозможность осуществить взыскание причиненного реального ущерба с члена СРО. Таким образом, часто судебное решение о взыскании с СРО из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств вступает в силу за пределами срока действия договора страхования, указанного в пункте 5.4 утвержденного Всероссийским союзом страховщиков Стандарта страхования риска ответственности за нарушение членами саморегулируемой организации условий договора подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, договора строительного подряда, заключенных с использованием конкурентных способов заключения договоров, и финансовых рисков, возникающих вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения договора подряда, заключенного с использованием конкурентных способов заключения договоров (24 месяца с даты передачи результатов работ заказчику (или с даты окончания договора подряда, если это предусмотрено договором страхования).

В силу вышесказанного НОСТРОЙ предлагает внести изменения в Стандарт в части продления срока действия договоров страхования, заменив срок 24 месяца после окончания периода страхования на 48 месяцев, устранив тем самым формальное препятствие для осуществление страховой выплаты.