

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12

адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ruадрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****№09АП-46538/2025**

г. Москва
18 декабря 2025 года

Дело № А40-20243/25

Резолютивная часть постановления объявлена 16 декабря 2025 г.
Постановление изготовлено в полном объеме 18 декабря 2025 г.

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Семикиной О.Н.,
судей Гузеевой О.С., Кузнецовой Е.Е.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Исмаиловой М.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалоба
ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-СТРОЙ"
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 19.06.2025 по делу № А40-20243/25
по иску ООО "ОДК" (ИНН 9724057801, ОГРН 1217700434280)
к ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-СТРОЙ" (ИНН 7720345121, ОГРН
1167746612263)
о взыскании,
при участии в судебном заседании:
от истца: Лаврова Н.Н. по доверенности от 04.05.2025,
от ответчика: Рыков Г.С. по доверенности от 17.07.2025, ген. директор Абрамцев А.А.
по паспорту,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ОДК" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском
заявлением к ООО "СК "АЛЬФА-СТРОЙ" о взыскании убытков в виде стоимости
устранения недостатков по договору № 18/03-24 от 20.05.2024 в размере 12.827.267
руб., с учетом ходатайства об уменьшении исковых требований.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.06.2025 г. исковые
требования удовлетворены в полном объеме.

В суде первой инстанции ответчику было отказано в удовлетворении ходатайства
о проведении судебной экспертизы.

Не согласившись с решением Арбитражного суда города Москвы 19.06.2025 г.,
ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной
жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и принять по
делу новый судебный акт.

В суде первой инстанции ответчиком было заявлено ходатайство о проведении
судебной экспертизы в силу положений ст. 82 АПК РФ, которое было отклонено судом
первой инстанции со ссылкой на отсутствие необходимости проведения экспертизы, а
также с учетом сроков рассмотрения дела.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.06.2025 г. иски удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с решением Арбитражного суда города Москвы 19.06.2025 г., ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и принять по делу новый судебный акт.

Девятый арбитражный апелляционный суд, повторно рассмотрев дело, проверив законность и обоснованность обжалуемого судебного акта в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, находит решение Арбитражного суда города Москвы от 19.06.2025 г. подлежащим изменению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между ООО «ЭСТ» (далее- заказчик) и ООО «СК «Альфа-Строй» (далее- подрядчик) были заключены договоры подряда:

- от 20.05.2024 № 05/24 (далее – договор № 1), по условиям которого ООО «СК «Альфа-Строй» (далее- подрядчик) принимает на себя обязательство выполнить комплекс работ по строительству дома на территории (Проект Микеа-5 Фронт) и сдать ее результат ООО «ЭСТ» (далее-заказчик), а ООО «ЭСТ» (заказчик) обязуется принять результат работ и оплатить его.

В силу пункта 3.1. договора №1 общая стоимость комплекса ремонтно-строительных работ составляет 5.627.000 рублей.;

- от 20.05.2024 № 18/03-24 (далее – договор № 2), по условиям которого ООО «СК «Альфа-Строй» (подрядчик) принимает на себя обязательство выполнить комплекс работ по строительству дома на территории (Проект Микеа-5 Фронт) (далее- объект работ) и сдать ее результат ООО «ЭСТ» (заказчик), а ООО «ОДК» (заказчик) обязуется принять результат работ и оплатить его (приложение №2).

В силу пункта 3.1. договора №2 общая стоимость комплекса ремонтно-строительных работ составляет 6.087.656 рублей:

- до начала работ заказчик выплачивает подрядчику аванс в размере 50% от стоимости договора, а именно 3 043 828 руб.;

- оставшиеся 50% от стоимости договора заказчик оплачивает частями по ходу фактически выполненных объемов работ по форме КС-2, КС-3.

Учитывая изложенное, два договора были заключены для проведения строительно-монтажных работ на одном объекте, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Коломна, Озерский район, СНТ «Ветеран», уч-к 12 и предусматривали выполнение одного предмета работ.

Впоследствии ООО «ЭСТ» уступило ООО «ОДК» права требования по договору подряда № 05/24 от 20.05.2024, что подтверждается договором уступки права требования от 22.01.2025.

Истец указывает, что обязательства по договорам были исполнены ответчиком ненадлежащим образом с существенными недостатками, в связи с этим, 13.10.2024 был составлен акт дефектов монтажа, из которого следует, что ООО «СК «Альфа-Строй» (подрядчик) ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по договору подряда.

Ввиду бездействия ответчика по устранению замечаний, отраженных в акте дефектом монтажа, истец и заказчик обратились к специалистам для определения соответствия фактически выполненных работ по жилому дому и гаражу требованиям проектов.

Согласно заключению специалиста №221024-Э1 по результатам проведения строительно-технической экспертизы объекта установлено, что:

- выполненные на объекте работы не соответствуют требованиям рабочего проекта, а качество выполненных работ не соответствует нормативно-технической документации.

На основании произведенных расчётов, специалист сделал заключение, что стоимость работ и материалов, необходимых для устранения строительных недостатков, выявленных в ходе проведения обследования индивидуального жилого дома «Микея-5 Front зеркальный» составляет 9.310.129,81 руб.

На основании произведенных расчётов, специалист сделал заключение, что стоимость работ и материалов, необходимых для устранения строительных недостатков, выявленных в ходе проведения обследования индивидуального гаража Микея составляет 3.517.137,79 руб.

Истец указывает, что подрядчиком строительные недостатки, указанные в досудебных претензиях, не исправлены, возмещения денежных средств не последовало.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, установил следующее.

Согласно положениям статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательств и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускается.

В соответствии со статьей 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результаты заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Согласно пункту 1 и 3 статьи 720 ГК РФ заказчик работ обязан в сроки и в порядке, предусмотренном договором осмотреть и принять выполненную работу (ее результат) с участием подрядчика, а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику. При принятии работы без проверки или при отсутствии возражений против качества работы заказчик не вправе ссылаться на ее недостатки.

Согласно пункту 1 статьи 722 ГК РФ в случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота предусмотрен для результата работы гарантийный срок, результат работы должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве (пункт 1 статьи 721 ГК РФ).

Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его 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 (пункт 2 статьи 755 ГК РФ).

Согласно статье 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В состав реального ущерба включены расходы, которые лицо уже реально произвело к моменту предъявления иска о возмещении убытков либо которые еще будут им произведены для восстановления нарушенного права, то есть будущие расходы.

В силу ч. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пунктах 1, 5 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" (далее - Постановление № 7), должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (пункт 1 статьи 393 ГК РФ). Если иное не предусмотрено законом или договором, убытки подлежат возмещению в полном размере: в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом (статья 15, пункт 2 статьи 393 ГК РФ).

По смыслу статей 15 и 393 ГК РФ, кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или

ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитору убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГК РФ).

Исходя из смысла названных норм, для взыскания убытков лицо, требующее их возмещения должно доказать факт нарушения права, наличие и размер понесенных убытков, а также причинную связь между нарушением права и возникшими убытками.

Суд первой инстанции указал, что работы ответчиком по указанным договорам выполнены и сданы заказчику по справкам КС-2 и после приемки работ заказчик выявил недостатки, которые потребовал устранить, однако, ответчик недостатки не устранил, в связи с чем, по заказу заказчика была проведена внесудебная экспертиза провел экспертизу и установил, что стоимость их устранения составляет 15.442.046,20 руб. ,

Истец указал, что договоры подряда до настоящего времени действуют, не расторгнуты, ответчик продолжает выполнять работы для ООО «ЭСТ», недостатки возникли в процессе выполнения работ до их завершения, следовательно, работы по исправлению недостатков входят в стоимость работ и их исправление лежит на ответчике, доказательств реального причинения убытков, в том числе по причине расторжения договора, оплаты за работы путем зачета аванса или оплаты по счетам и актам, с необходимостью самостоятельного исправления заказчиком недостатков не представлено.

Суд первой инстанции установил, что спорный договор от 20.05.2024 № 18/03-24 был расторгнут уведомлением от 02.06.2025 в соответствии со ст. 715, 450 ГК РФ.

Суд первой инстанции обоснованно отклонил довод ответчика о том, что судебный акт может затронуть права и обязанности физических лиц (Пеняев Д.В., Моисеев Д.Г.), поскольку взаимоотношения указанных лиц не несут правового значения по настоящему делу, договор заключен между юридическими лицами в соответствии с гражданским законодательством, фиктивность либо недействительность договора не установлена.

Также суд первой инстанции правильно отметил, что представленная электронная переписка физического лица не обладает признаком относимости к предмету спора.

Суд первой инстанции, отклоняя ходатайство ответчика о назначении по делу судебной экспертизы, указал, что имеющиеся в материалах дела доказательства в своей совокупности достаточны для принятия законного и обоснованного решения.

Необходимости разрешения при рассмотрении настоящего дела вопросов, для ответов на которые требуются специальные знания, судом не усматривается.

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции не может согласиться с указанной позицией суда первой инстанции, поскольку внесудебное заключение было составлено по заказу истца и за соответствующее вознаграждение, при этом эксперт не был предупрежден судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Кроме того, внесудебное заключение не содержит данных об извещении ответчика о проведении экспертизы.

В связи с указанным, суд апелляционной инстанции определением от 29.09.2025 назначил судебную экспертизу с постановкой следующих вопросов:

1. Имеются ли в выполненных строительных работах на объекте, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Коломна, Озерский район, СНТ «Ветеран», участок 12, недостатки, ухудшающие результат работ либо делающие его непригодным для использования по назначению?

2. Если такие недостатки имеются:

2.1. Являются ли они нарушением условий заключенных договоров подряда № 05/24 от 20.05.2024 и № 18/03-24 от 20.05.2024? 2

2.2. Являются ли они нарушением обязательных требований строительных норм и правил, технических регламентов и иных нормативов?

2.3. Каковы причины возникновения указанных недостатков?

2.4. Являются ли указанные недостатки устранимыми без полного демонтажа конструктивных элементов и с сохранением возможности дальнейшего безопасного использования объекта?

2.5. Какова стоимость устранения указанных недостатков? Необходимо ли для их устранения демонтировать ранее выполненные работы?

3. Соответствует ли примененное техническое решение по утеплению фундамента действующим строительным нормам и правилам, техническим регламентам и требованиям теплотехники?

Проведение экспертизы было поручено ООО «Агентство строительного контроля «Территория качества» (127018, г.Москва, проезд Марьиной Рощи 3-й, д.40, стр.1, ИНН 7714743815), экспертам Шарковичу Игорю Александровичу, Нагаевскому Михаилу Октавиановичу, Поверенному Александру Анатольевичу.

В адрес суда от экспертного учреждения ООО «Агентство строительного контроля «Территория качества» поступило ходатайство о даче разрешения на вскрытие пола до фундаментной плиты и увеличить срок предоставления заключения на 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня повторного выезда на объект, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Коломна, Озерский район, СНТ «Ветеран», участок 12.

В суде апелляционной инстанции представитель экспертного учреждения пояснил, что вскрытие пола необходимо для того, чтобы установить наличие или отсутствие утеплителя.

Стороны пояснили, что материал (утеплитель) был установлен, при этом утеплитель был установлен не ответчиком, а иной организацией.

Руководитель экспертного учреждения пояснил, что отсутствует необходимость при установлении указанного обстоятельства для вскрытия пола.

При указанных обстоятельствах суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для вскрытия пола предмета исследования, поскольку сторонами установлены и признаны обстоятельства (укладка) утеплителя.

Согласно выводам, изложенным в экспертном заключении, поступившего в суд 04.12.2025, установлено, что стоимость устранения выявленных недостатков составляет 1.257.745,19 руб.

Так, на вопрос о том, имеются ли в выполненных строительных работах на объекте, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Коломна, Озерский

район, СНТ «Ветеран», участок 12, недостатки, ухудшающие результат работ, либо делающие его непригодным для использования по назначению?

Эксперт ответил, что в ходе исследования результата строительных работ, выполненных ООО «СК «Альфа-строй», на объекте по адресу: Московская область, г.о. Коломна, Озерский район, СНТ «Ветеран», участок 12, установлено наличие недостатков, ухудшающих результат этих работ. Данные недостатки указаны в соответствующих разделах Исследовательской части настоящего Заключение. Согласно квалификации, приведенной в ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения»), перечисленные недостатки относятся к значительным, т.е. таким, при наличии которых существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительной продукции и ее долговечность.

На вопрос суда о том, если такие недостатки имеются, то:

- являются ли они нарушением условий заключенных договоров подряда № 05/24 от 20.05.24 и № 18/03 от 20.05.24?

Ответ эксперта: исходя из результатов, полученных в ходе настоящей экспертизы, можно утверждать, что подрядчик- ООО «СК «Альфа-строй» выполнил комплекс работ по строительству дома и гаража на объекте по адресу: Московская область, г.о. Коломна, Озерский район, СНТ «Ветеран», участок 12, согласно условиям договоров подряда № 05/24 от 20.05.24г. и 18/03 от 20.05.24г., а именно работы, указанные в Приложении 2 (к договору подряда № 05/24 от 20.05.2024г.) и Приложении 3 (к договору подряда № 18/03 от 20.05.2024г.).

Однако, в ходе исследования результата строительных работ, выполненных ООО «СК «Альфа-строй», установлены недостатки этих работ, перечисленные в «Исследовательской части» заключения, которые не укладываются в критерии качества, предъявляемые к данным работам, нормативными документами Технического регламента «О безопасности зданий и сооружений» (Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ. Таким образом, выявленные недостатки в выполненных работах, являются нарушением условий п.п. 2.1.1 и 2.1.2, заключенных договоров подряда № 05/24 от 20.05.24 и № 18/03 от 20.05.24;

- являются ли они нарушением обязательных требований строительных норм и правил, технических регламентов и иных нормативов?

Ответ эксперта: нарушения подрядчиком нормативных актов Технического регламента «О безопасности зданий и сооружений» (Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ не являются нарушением обязательных требований строительных норм и правил, технических регламентов и иных нормативов.

- каковы причины возникновения указанных недостатков?

Ответ эксперта: эксперты видят причиной возникновения, указанных в «Исследовательской части» недостатков работ, отсутствие должного строительного контроля со стороны ответственного лица подрядчика за проведением: как самих работ, так и за качеством применяемых строительных материалов. В какой-то степени может сказываться низкая квалификация непосредственных исполнителей работ.

- являются ли указанные недостатки устранимыми без полного демонтажа конструктивных элементов и с сохранением возможности дальнейшего безопасного использования объекта?

Ответ эксперта: все, выявленные в ходе исследования объекта экспертизы, недостатки работ, выполненных подрядчиком ООО «СК «Альфа-строй», являются устранимыми, согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения»:

Устранение выявленных недостатков не требует демонтажа основных конструктивных элементов зданий, таких как, фундамент, стены, кровля.

Все, обнаруженные в ходе исследования результата работ, недостатки при условии их устранения, не оказывают влияния на дальнейшее безопасное использование объекта.

- какова стоимость устранения указанных недостатков? Необходимо ли для их устранения демонтировать ранее выполненные работы?

Ответ эксперта: в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и действующими нормативными документами в области ценообразования и сметного нормирования стоимость устранения выявленных недостатков определена ресурсно-индексным методом с применением действующей сметно-нормативной базы Федеральная сметная нормативная база ФСНБ-2022, утвержденная приказом Минстроя России от 30.12.2021 № 1046/пр, вступившая в силу с 25.02.2023, с учетом внесенных изменений приказами Минстроя России от 18.05.2022 № 378/пр, от 26.08.2022 № 703/пр, от 26.10.2022 № 905/пр, от 27.12.2022 № 1133/пр, от 11.05.2023 № 335/пр, от 02.08.2023 № 551/пр, от 14.11.2023 № 817/пр в соответствии с положениями Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной Приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр, с учетом внесенных изменений приказами Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр, от 30.01.2024 № 55/пр, от 23.01.2025 № 30/пр.

На основании составленной сметной документации (Приложения № 6 и № 7 к заключению) стоимость устранения выявленных недостатков составляет 1.257.745,19 руб., в т.ч. НДС 20% 209 624,20 руб.

Для устранения дефектов выбраны щадящие технологические решения, нацеленные на их локальное устранение без существенного вмешательства в существующие конструкции. Работы носят ремонтно-восстановительный характер и могут быть выполнены с сохранением целостности несущих и ограждающих конструкций. Таким образом, полный демонтаж ранее выполненных работ не является необходимым.

На вопрос о соответствии примененного технического решения по утеплению фундамента действующим строительным нормам и правилам, техническим регламентам и требованиям теплозащиты, эксперт пояснил, что проведенная экспертная оценка не позволяет дать однозначный ответ о полном соответствии примененного технического решения по утеплению фундамента действующим строительным нормам и правилам в их формальном толковании, однако расчетные данные, полученные на упрощенной стационарной теплотехнической модели, свидетельствуют о его работоспособности и способности обеспечивать выполнение установленных Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» целей.

Согласно статье 15 ГК РФ, для удовлетворения требования о возмещении убытков Истец обязан доказать: факт нарушения обязательства; факт причинения убытков; причинно-следственную связь между нарушением и убытками; реальный размер убытков, выраженный в виде расходов или расходов, которые он должен будет произвести для восстановления нарушенного права.

При принятии судебного акта, суд апелляционной инстанции, оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, с учетом положений ст.71 АПК РФ, установил обоснованность требований истца в размере 1.257.745,19 руб., что является стоимостью устранения выявленных недостатков.

Обоснованность требований истца в большем объеме, документально не подтверждена.

В силу положений ст.110 АПК РФ судебные расходы относятся на сторон пропорционально удовлетворенным требованиям.

Руководствуясь статьями 110, 176, 266-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 19.06.2025 по делу №А40-20243/25 изменить и изложить в следующей редакции.

Взыскать с ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-СТРОЙ" (ИНН 7720345121, ОГРН 1167746612263) в пользу ООО "ОДК" (ИНН 9724057801, ОГРН 1217700434280) убытки в размере 1.257.745,19 руб., расходы по государственной пошлине по иску в размере 34.639 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО "ОДК" (ИНН 9724057801, ОГРН 1217700434280) в пользу к ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-СТРОЙ" (ИНН 7720345121, ОГРН 1167746612263) расходы за проведение экспертизы в размере 210.000 руб., расходы по оплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в размере 27.058 руб.

Возвратить ООО "ОДК" (ИНН 9724057801, ОГРН 1217700434280) из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 26.148 руб. по чек-ордеру от 31.01.2025.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

О.Н. Семикина

Судьи

О.С. Гузеева

Е.Е. Кузнецова