

Компфонд обеспечения договорных обязательств СРО «Строители Белгородской области» претерпел существенный убыток: по решению суда более 60 миллионов рублей СРО выплатит за срыв шести контрактов одним-единственным своим членом.

В августе 2018 года ООО «Субподрядчик» решило попробовать себя в качестве генподрядчика и заключило шесть договоров с АО «Дирекция Юго-Западного района». Отметим, что общество хотя и акционерное, но более 50% акций принадлежит государству, и занимается оно реализацией государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы» и социального проекта «Новая жизнь», которые предусматривают предоставление квартир молодым специалистам и их семьям по себестоимости, с рассрочкой оплаты 70-ти процентов стоимости квартиры на 5 лет. На этапе строительства финансирование осуществляется путём привлечения средств из трёх источников: первоначальный взнос участников проекта; средства областного бюджета; заёмные средства истца.

В этой программе и решило поучаствовать ООО «Субподрядчик», приняв на себя обязательства по строительству шести жилых многоквартирных домов – «на свой риск собственными и привлечёнными силами». Не отпугнула даже радикальная неустойка, прописанная в договоре в размере 0,5 процента от стоимости контракта за каждый календарный день (!) просрочки.

В итоге ни собственных, ни привлечённых сил строителям не хватило, сроки были сорваны. Уже в ноябре того же года стало понятно, что организация в промежуточные сроки не уложится. Заказчик в одностороннем порядке расторг контракт, направил претензию и отправился искать других подрядчиков. А заодно – объясняться с областными властями и гражданами о том, почему такая нужная и полезная для региона программа выбивается из графика.

В ответ на это ООО «Субподрядчик» ответило невнятным письмом о том, что сейчас испытывает тяжёлое финансовое положение, денег нет и платить нечем. В общем, предложило понять и простить. Заказчик в положение входить не захотел, и направил требования вначале в СРО,



указывая на нарушение договорных обязательств, а затем, получив и от СРО подобный ответ – прямым ходом в арбитражный суд.

Суммировав неустойки, штрафы и пени по всем шести договорам, заказчик получил весомую сумму в 429 миллионов рублей, в то время как в обоих компфондах СРО собрано, если верить департаменту реестра НОСТРОЙ, 928 миллионов рублей. А КФ ОДО, согласно открытым данным, составляет 404 миллиона. Так что эта сумма, будучи даже сокращена до максимально допустимой четверти от общего объёма компфонда, всё равно стала бы неприятным сюрпризом для членов ассоциации.

Представители ООО «Субподрядчик» в суде прибегли ко всё той же тактике защиты, уныло заявив, что неисполнение обязательств по договорам произошло в результате задействования работников и строительной техники общества на других строительных объектах, невозможности привлечь к строительству субподрядчиков и в результате тяжёлого финансового положения общества. Иными словами, дали понять, что ничего платить не будут и, по всей видимости, уже полным ходом идёт подготовка к банкротству предприятия.

Представители СРО, которой терять очень даже есть что, возражали против удовлетворения иска либо, просили хотя бы уменьшить размер неустойки в порядке статьи 333 Гражданского кодекса РФ до размера, предусмотренного статьёй 395 ГК РФ. То есть, на уровне банковского процента.

Приятное разнообразие в процесс внесло участие в качестве третьей стороны Национального объединения строителей. НОСТРОЙ в данном случае выступил в нетипичной для себя роли защитника интересов СРО и предложил сразу несколько аргументов. Во-первых, заявили, что порядок заключения договора был нарушен, а сам договор был мнимым. Во-вторых, потребовали уменьшения пени в порядке статьи 60.1 ГК РФ. В-третьих, подали ходатайство о проведении по делу судебной экспертизы для определения стоимости проведённых строительных работ (в том числе с учётом рыночной стоимости проведения аналогичных работ в городе Белгороде и Белгородской области), а также соответствия сроков выполнения работ по договорам строительным правилам и ГОСТам.

Суд, однако, все аргументы и национального объединения, и СРО, и тем более, строительной организации отверг. Было указано, что договор соответствует всем нормам российского законодательства, признаков фиктивности не имеет. «Ассоциация «Национальное объединение строителей» в ходе рассмотрения дела не указала на какие-либо



обстоятельства, на основании которых можно было сделать вывод о мнимости оспариваемых договоров подряда». Что касается сроков строительства и соответствия ГОСТам, то здесь истец показал экспертное заключение, подготовленное автономным учреждением Белгородской области «Управление государственной экспертизы», где было подтверждено, что все положения договора соответствуют требованиям нормативно-технической документации.

В общем, НОСТРОЙ старался, но особо помочь ничем так и не сумел. Оставалась разве что претензия по объёмам неустойки. Но и здесь суд встал на сторону истца, отметив, что организации пришлось искать другого подрядчика, были сорваны сроки и в качестве дополнительного фактора учтена сезонность работ. Стоит привести характерную цитату из материалов дела:

«Суд полагает, что указанная истцом сумма неустойки не является средством его обогащения за счёт ответчика, не компенсирует его потери в связи с несвоевременным исполнением ответчиком обязательств, но является справедливой, достаточной и соразмерной, поскольку служит средством, обеспечивающим исполнение обязательства по предоставлению гражданам – инвалидам необходимых им средств реабилитации, и по существу направлена на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц».

Тем не менее, иск в итоге был удовлетворён лишь частично и колоссальная сумма требуемой компенсации уменьшена до 60,25 миллиона рублей. Что тоже едва ли порадует остальных членов СРО.

Текст этого судебного решения, несомненно, ещё будет всесторонне изучен юристами СРО и Национального объединения. Однако уже сейчас можно сделать кое-какие выводы. Итак, суды обращают внимание на предмет договора. Никому не нужны новые обманутые дольщики, проваленные нацпроекты и оставшиеся без обещанных квартир инвалиды. И СРО придётся за этим проследить – или остаться без денег. Гигантские неустойки в данном случае суды вовсе не склонны прощать и уменьшать их до уровня банковского процента. Кроме того, размеры сумм, которые взыскиваются из компфондов ОДО, сравнимы по величине с размерами самих компфондов. Что заставляет серьёзно задуматься.