ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС26-11983

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва Дело № А81-12352/2021

Резолютивная часть определения объявлена 11 ноября 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 23 ноября 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Хатыповой Р.А., судей Антоновой М.К., Грачевой И.Л.,

при участии в открытом судебном заседании представителей:

общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гор-Строй» (далее – Общество) Абдусаламова А.И., Князева С.В., Масленникова С.Е., акционерного общества «Центр развития инвестиционных проектов» (далее – Центр) Абрамова А.А., Агаджанова А.А.,

рассмотрев кассационную жалобу Общества на постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 4 марта 2026 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15 июля 2026 г. по делу Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа № А81-12352/2021,

установила:

администрация города Муравленко (далее – Администрация), управление муниципального имущества администрации города Муравленко (далее – Управление) обратились в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с исковым заявлением к Обществу, Центру о взыскании в солидарном порядке 93 236 004 руб. 75 коп. расходов на переселение жильцов многоквартирного дома (далее – МКД), 193 565 480 руб. 60 коп. стоимости устранения строительных недостатков путем реконструкции МКД, 200 657 руб. 57 коп. расходов на оплату работ по комплексному обследованию технического

состояния конструкций МКД (с учетом изменения предмета иска в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

В порядке статьи 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа, некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд), муниципальное казенное учреждение «Управление коммунального заказа», ООО «Городское хозяйство 1», саморегулируемая организация «Ассоциация «Проектный комплекс «Нижняя Волга», Соченков Г.В.

Суд первой инстанции решением от 24 августа 2025 г. отказал в иске.

Определением от 26 декабря 2025 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам искового производства, установленным АПК РФ для рассмотрения дела в суде первой инстанции, привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Прокуратуру Ямало-Ненецкого автономного округа, ООО «Волгоградгражданпроект», ООО «Гарант».

Постановлением от 4 марта 2026 г. апелляционный суд отменил решение суда от 24 августа 2025 г., исковые требования удовлетворил в части, взыскал с Общества в пользу Администрации 93 236 004 руб. 75 коп. убытков, в пользу Управления - 200 657 руб. 57 коп. убытков; в остальной части иска отказал и распределил судебные расходы по уплате государственной пошлины.

Суд кассационной инстанции постановлением от 15 июля 2026 г. отменил названные судебные акты в части результатов рассмотрения требований о взыскании с Общества 193 565 480 руб. 60 коп. стоимости устранения строительных недостатков, отказа в удовлетворении требований к Центру и распределения судебных расходов; дело в отмененной части направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции; в остальной части постановление апелляционного суда от 4 марта 2026 г. оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество просит отменить постановления судов в части взыскания с него в пользу Администрации 93 236 004 руб. 75 коп. расходов на расселение и в пользу Управления 200 657 руб. 57 коп. расходов на обследование, дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции для совместного рассмотрения с требованиями к Центру; отменить постановление окружного суда в части отмены постановления апелляционного суда об отказе во взыскании с Общества 193 565 480 руб. 60 коп. стоимости устранения строительных недостатков и направления дела в этой части на новое рассмотрение, постановление апелляционного суда в части отказа во взыскании с Общества 193 565 480 руб. 60 коп. оставить в силе.

Определением от 23 октября 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Хатыповой Р.А. кассационная жалоба Общества вместе с делом

передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Прокуратура Ямало-Ненецкого автономного округа в отзыве на жалобу поддерживает изложенные в ней доводы, считает обжалуемые судебные акты подлежащими отмене, ходатайствует о рассмотрении дела без участия своего представителя.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы кассационной жалобы, представители Центра не возражали против ее удовлетворения.

Иные участвующие в деле лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 29110 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

В соответствии с частью 1 статьи 291^{11} АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Хатыповой Р.А., выслушав объяснения представителей ответчиков, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291^{11} АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов в части.

Как следует из материалов дела, 11 марта 2016 г. между Фондом (участником долевого строительства) и Центром (застройщиком) был заключен договор № 52 участия в долевом строительстве (далее – договор, договор долевого участия).

Согласно пунктам 1.2, 2.1 договора Центр с привлечением денежных средств Фонда обязался в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить три трехэтажных МКД на земельных участках в городе Муравленко, в том числе по строительному адресу: улица Школьная, дом 42 (в настоящее время: улица Нефтяников, дом 19), и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать квартиры Фонду.

Гарантийный срок в силу пункта 6.4 договора составляет пять лет со дня передачи объекта долевого строительства.

Пунктом 6.5 договора предусмотрено, что допущенные застройщиком строительные недоделки, выявленные при передаче квартир и в период гарантийного срока, подлежат устранению им за свой счет в разумный срок.

На основании договора от 16 марта 2017 г. об одновременной передаче прав и обязанностей, заключенного между Центром и Обществом, права и обязанности застройщика по договору долевого участия переданы Обществу.

Общество и Фонд 11 июля 2017 г. заключили дополнительное соглашение № 1 к договору долевого участия, в силу пункта 1.4 которого при переходе права собственности на квартиры все права на гарантии качества, вытекающие из договора, переходят к новому собственнику в пределах пятилетнего гарантийного срока со дня передачи объекта.

Квартиры в жилом доме по адресу: город Муравленко, улица Нефтяников, дом 19, переданы Обществом Фонду по акту от 28 ноября 2017 г.

По договору безвозмездной передачи (пожертвования) жилых помещений от 30 ноября 2017 г. № 322 квартиры в МКД переданы в муниципальную собственность для последующего расселения граждан, которое в соответствии с наделенными полномочиями осуществляло Управление.

Администрация и Управление, ссылаясь на выявление в ходе эксплуатации дома недостатков, признание его аварийным и подлежащим реконструкции, уклонение Общества и Центра от добровольного устранения недостатков, обратились с настоящим иском в суд.

Суд первой инстанции, разрешая спор, руководствовался статьями 15, 308, 309, 310, 382, 391, 392^{1}, 392^{3}, 393, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 4, 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Установив факт передачи Центром всех прав и обязанностей застройщика Обществу, суд констатировал переход к нему гарантийных обязательств в полном объеме и отказал в иске к Центру.

При этом, отказывая в иске и к Обществу, суд с учетом результатов повторной судебной экспертизы исходил из недоказанности аварийного характера МКД, наличия вины Общества в повреждении дома и совокупности условий, необходимых для возложения на него обязанности по возмещению заявленных истцами расходов. Суд признал, что причинами ограниченно-работоспособного состояния дома являлись работы по забивке свай при строительстве соседнего дома, ненадлежащее техническое обслуживание дома и действия третьих лиц.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда в части и, взыскивая с Общества в пользу Администрации 93 236 004 руб. 75 коп. убытков, в пользу Управления - 200 657 руб. 57 коп. убытков, применил положения статей 15, 180, 309, 310, 322, 393, 1081 Гражданского кодекса, статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

Суд посчитал необоснованным вывод суда первой инстанции о том, что повреждения дома вызваны исключительно забивкой свай, поскольку совокупность представленных заключений не свидетельствует о наличии обстоятельств, освобождающих застройщика от ответственности за недостатки объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока; признание дома аварийным и его расселение являются прямым следствием ненадлежащего качества объекта, за которое отвечает Общество.

В то же время суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда об отсутствии оснований для удовлетворения требований к Центру и взыскания с Общества стоимости устранения строительных недостатков.

Окружной суд, принимая обжалуемое постановление, указал, что выводы судов в части отказа во взыскании стоимости устранения строительных недостатков сделаны при неполном выяснении обстоятельств, касающихся размера данных расходов, и являются преждевременными; возмещение расходов на переселение не восстанавливает потребительскую стоимость аварийного объекта и не приводит дом в работоспособное состояние.

Между тем окружной суд не учел следующего.

В соответствии с положениями статей 15, 393, 1064 и 1080 Гражданского кодекса возмещение убытков представляет собой способ восстановления имущественного положения потерпевшего, нарушенного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства либо причинением вреда.

Правовая природа ответственности, основания ее возникновения, круг обязанных лиц и пределы возмещения определяются характером нарушенного права, юридически значимыми обстоятельствами причинения убытков и причинно-следственной связи между поведением соответствующего лица и наступившими последствиями.

В отношениях по договору участия в долевом строительстве обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора, проектной документации, регламентам и иным обязательным требованиям, имеет определяющее значение для установления надлежащего исполнения договорного обязательства.

В силу статьи 7 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При обнаружении недостатков, возникших в пределах гарантийного срока, застройщик несет предусмотренную законом ответственность за их устранение и обусловленные ими имущественные последствия (часть 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ), если не докажет наличие предусмотренных законом обстоятельств, освобождающих его от ответственности.

Указанное регулирование устанавливает специальное распределение бремени доказывания, однако не означает возложения на застройщика ответственности за любое ухудшение технического состояния объекта строительства, обнаруженное в течение гарантийного срока.

Установление гарантийной ответственности предполагает выяснение не только факта обнаружения недостатков в пределах гарантийного срока, но и причин их возникновения, характера допущенных нарушений, а также наличия обстоятельств, освобождающих лицо от ответственности. Иное толкование фактически означало бы возложение на застройщика ответственности за любые последующие повреждения объекта независимо от их происхождения.

В соответствии со статьями 382, 391 и 392^3 Гражданского кодекса передача договора предполагает переход к новому лицу всего комплекса прав и

обязанностей первоначальной стороны, в том объеме и на тех условиях, которые определяются законом и соглашением сторон.

Однако передача договора сама по себе не освобождает первоначального должника (Центра) от ответственности за допущенные им в предшествующий период нарушения и не возлагает на новое лицо (Общество) ответственность за самостоятельные действия первоначального застройщика**,** если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон.

Судебная коллегия полагает, что в постановлении суда кассационной инстанции имеется несогласованность и противоречивость в выводах относительно пределов ответственности каждого из ответчиков и процессуальных последствий необходимости дополнительного исследования обстоятельств дела.

Как следует из материалов дела, Администрацией заявлены требования о возмещении двух видов имущественных потерь: расходов по переселению жильцов МКД и стоимости устранения строительных недостатков путем его реконструкции; Управлением заявлены расходы на оплату работ по обследованию технического состояния конструкций МКД. При этом все требования основаны на одном и том же фактическом обстоятельстве - ненадлежащем качестве построенного дома.

Следовательно, при установлении причин и обстоятельств возникновения недостатков, послуживших основанием для признания дома аварийным, все эти требования находятся в единой фактической и правовой взаимосвязи.

Если требования к одному из ответчиков обусловлены ненадлежащим исполнением принятого им обязательства, а к другому - причинением вреда собственными действиями, основания и пределы ответственности каждого из них должны определяться с учетом соответствующего правового режима.

Вместе с тем различие правовых оснований ответственности само по себе не исключает возможности возмещения одного и того же вреда несколькими лицами, однако для применения правил о солидарной ответственности необходимо установить предусмотренные законом условия ее возникновения (статьи 322, 1080 Гражданского кодекса).

При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга (пункт 1 статьи 323 Гражданского кодекса).

Окружной суд, оставляя без изменения постановление апелляционного суда в части взыскания с Общества расходов на расселение жильцов и обследование дома, в то же время отменил судебные акты в части отказа во взыскании с Общества стоимости устранения строительных недостатков, а также в части полного отказа в удовлетворении требований ко второму ответчику - Центру.

При этом, рассматривая аргумент Общества об ошибочности выводов судов в части отказа требований к Центру, окружной суд указал на то, что именно этот соответчик являлся первоначальным застройщиком, разрабатывая и утверждая проектную документацию для строительства МКД, имел

представление о его конструктивных особенностях; Центр выступал также застройщиком соседнего дома, при строительстве которого производилась забивка свай его субподрядчиком - обществом «Гарант»; имея статус члена саморегулируемой организации в области строительства и проектирования, Центр как профессиональный участник строительного рынка должен знать о последствиях динамических нагрузок от забивки свай применительно к конструктивным особенностям построенного дома; приведенные обстоятельства могут говорить о наличии его вины в наступивших последствиях в силу положений статьи 1064 Гражданского кодекса, необходимости возмещения расходов на устранение наступивших негативных последствий (статья 1082 Гражданского кодекса).

Окружной суд, направив дело в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указал на необходимость установить, в какой степени выявленные недостатки объекта возникли вследствие действий или бездействия каждого из ответчиков, в том числе в силу того, что соответчик (Центр) вносил изменения в рабочую документацию, а ответчик (Общество) принимал объект в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав; разрешить вопрос о солидарной ответственности ответчиков за причиненные убытки, определить правовую природу причиненных убытков (договорная или деликтная) применительно к каждому из них.

Тем самым суд округа, с одной стороны, признал установленными и сохраняющими юридическую силу выводы апелляционного суда о наличии оснований для взыскания с Общества расходов на расселение и обследование дома, обусловленных аварийным состоянием дома, а с другой - признал недостаточно исследованными обстоятельства, непосредственно определяющие причины возникновения аварийного состояния, характер участия каждого из ответчиков в его возникновении и основания их ответственности за наступившие последствия.

Между тем подобное разграничение требований фактически допускает существование различных, не согласующихся между собой выводов о причинах возникновения одного и того же состояния объекта, а также об основаниях ответственности лиц, действия которых могли обусловить его возникновение.

Установление причинной связи между действиями (бездействием) ответчиков и возникновением недостатков, а также определение правовой природы ответственности каждого из них должны предшествовать разрешению всех требований и образовывать единую основу вывода суда о наличии либо отсутствии обязанности по возмещению соответствующих убытков.

Сохранение взыскания расходов на расселение и обследование дома с Общества при одновременном признании необходимости дополнительного исследования возможной причинной роли Центра фактически предрешает вопрос о распределении ответственности за последствия одного и того же нарушения до установления всех юридически значимых обстоятельств.

Из содержания обжалуемого постановления окружного суда не ясно, какие именно обстоятельства, установленные судами, сохраняют обязательное

значение при новом рассмотрении дела, какие выводы могут считаться окончательно разрешенными, а какие требуют дополнительного исследования.

Осуществление судом кассационной инстанции полномочий по отмене судебных актов (полностью или в части) и направлению дела на новое рассмотрение, предусмотренных статьями 287, 288 АПК РФ, предполагает четкое определение характера допущенных нарушений и пределов повторного рассмотрения дела, а его указания должны обеспечивать возможность устранения выявленных нарушений без создания противоречия с выводами, сохраненными им в силе, и без предрешения вопросов, относящихся к компетенции суда, вновь рассматривающего дело.

Допущенные окружным судом нарушения имеют существенный характер, поскольку затрагивают правильность применения норм материального права о гарантийной, договорной и деликтной ответственности ответчиков, причинно-следственной связи между действиями каждого из них и наступившими имущественными последствиями, а также условий возникновения солидарной обязанности по возмещению вреда.

Неопределенность пределов нового рассмотрения и отсутствие мотивов, позволяющих разграничить сохраненные и подлежащие дополнительной проверке выводы, свидетельствуют о существенном нарушении норм права, повлиявшем на законность обжалуемого судебного постановления.

Частью 3 статьи 8 АПК РФ предусмотрено, что арбитражный суд не вправе своими действиями ставить какую-либо из сторон в преимущественное положение, равно как и умалять права одной из сторон.

При изложенных обстоятельствах Судебная коллегия считает, что суд кассационной инстанции допустил существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Общества.

Таким образом, на основании части 1 статьи 291^{11} АПК РФ постановление суда апелляционной инстанции от 4 марта 2026 г. в части взыскания с Общества в пользу Администрации 93 236 004 руб. 75 коп. убытков и в пользу Управления 200 657 руб. 57 коп. убытков, и постановление суда кассационной инстанции от 15 июля 2026 г., оставившего судебный акт в данной части без изменения, следует отменить, а дело - направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции для совместного рассмотрения с требованиями к Центру на основе согласованного применения норм о договорной, гарантийной и деликтной ответственности.

В остальной части постановление суда округа от 15 июля 2026 г. подлежит оставлению без изменения.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции надлежит учесть изложенное; всесторонне и полно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 176, 291^{11} - 291^{15} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 4 марта 2026 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15 июля 2026 г. по делу № А81-12352/2021 отменить в части удовлетворения исковых требований к обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Гор-Строй» и распределения расходов по уплате государственной пошлины.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа.

В остальной части постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15 июля 2026 г. оставить без изменения.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья Хатыпова Р.А.

Судья Антонова М.К.

Судья Грачева И.Л.