



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
610017, г. Киров, ул. К.Либкнехта,102
<http://kirov.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Дело № А28-12211/2017

Город Киров

10 мая 2018 года

Резолютивная часть решения оглашена 09 апреля 2018 года.

В полном объеме решение изготовлено 10 мая 2018 года.

Арбитражный суд Кировской области в составе судьи Прозоровой Е.Ю.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Коржавиным А.В.,
рассмотрев дело по исковому заявлению
общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма
«Вира-Холдинг» (ИНН: 4345090940, ОГРН: 1044316574840, юридический адрес:
610002, Кировская область, г.Киров, ул.Блюхера, д.39)
к некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества
многоквартирных домов в Кировской области» (ИНН: 4345982348, ОГРН:
1144300000118, юридический адрес: 610000, Кировская область, г.Киров, ул.
Воровского, д.73)
о расторжении договора
и встречное требование о расторжении договора,
при участии в судебном заседании представителей:
истца-Боровковой Л.Н., по доверенности от 23.10.2017,
ответчика-Баклановой Я.Л., по доверенности от 09.01.2018 № 6,

установил: общество с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Вира-Холдинг» (далее-истец, Общество) обратилось в суд с иском к некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» (далее-ответчик, Фонд) о расторжении договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Исковые требования мотивированы тем, что заказчиком для производства работ была предоставлена проектно-сметная документация, не соответствующая фактическому объему работ, в ней не были учтены работы по демонтажу полов в квартирах собственников, работы по их восстановлению после ремонта; в смете указано на замену труб теплоснабжения в подвале, а в проекте отсутствует план подвальных помещений ввиду фактического отсутствия подвала. Поскольку в доме 5 проезда Ф.И.Шаляпина отсутствует подвал, трубы теплоснабжения проходят под полом квартир первого этажа, выполнение работ возможно после выселения жильцов, так как проведение сварочных работ в таких условиях является нарушением противопожарной безопасности. Ввиду этого необходим к применению при расчете стоимости работ коэффициент 1,5, который не предусмотрен сметой. От жителей спорных домов истец узнал, что с предыдущей подрядной организацией договор на выполнение этих же работ расторгнут Фондом по причине недоработок проектно-сметной документации. Собственниками дома 58 по

ул.Милицейской в 2016 в адрес ответчика направлено письмо для дачи разъяснений относительно вопросов по проектной документации. В 2017 году ответчик заявил на торги эти же объекты с неисправленной проектно-сметной документацией.

Ответчик иск не признает, предъявил встречный иск о расторжении спорного договора в связи с нарушением сроков выполнения работ. Считает, что проектно-сметная документация была размещена ответчиком в составе документации об электронном аукционе, истцу она была доступна для изучения. Истец, подписав договор, согласился со всеми его условиями, в том числе с объемами работ, и условиями их выполнения. Для выполнения работ истцу в установленные договором сроки была передана техническая документация. При добросовестности действий подрядчик еще на стадии подачи заявки на аукцион мог выявить недостатки проектно-сметной документации и отсутствие подвалов в домах. Пунктами 4.3 и 4.4 договора обязанность по обеспечению доступа на объект возложена на подрядчика. При аналогичных обстоятельствах по МКД по ул.Московская, 12 сторонами был составлен акт по изменению перечня работ ввиду несоответствия ПСД. Вместо направления Фонду проекта акта о необходимости выполнения дополнительных работ для утверждения Фондом, затянул сроки выполнения работ до начала отопительного сезона. В связи с нарушением сроков выполнения работ и недобросовестным поведением подрядчика просит расторгнуть договор.

Истец встречные требования не признает, в том числе указывает на несоблюдение претензионного порядка. Считает, что предоставленная в ходе аукциона проектная документация носит справочный характер, поскольку ни заказчиком, ни проектной организацией, ни собственниками МКД не утверждена. Совершить выезд на объект и соотнести фактический объем работ с объемами, указанными в ПСД, до заключения договора невозможно по пункту 6.1.9 договора. После начала работ подрядчиком установлено несоответствие работ ПСД, о чем неоднократно письмами извещал заказчика. Выполнению работ по дому 12 по ул.Московской с аналогичной ситуацией способствовала активная позиция собственников по многочисленным встречам с проектной организацией для внесения в нее изменений, с отделом строительства Фонда для согласования изменений по перечню работ. Работы по договору подрядчиком были приостановлены, в связи с чем, нарушений сроков выполнения работ не имеется. Все действия подрядчика соответствуют условиям договора, оснований считать его поведение недобросовестным не имеется.

Суд, выслушав мнение сторон, исследовав письменные материалы дела, установил следующее.

16.06.2017 между Фондом (заказчик) и Обществом (подрядчик) заключен договор № 43-2017/Р на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества (систем теплоснабжения) в многоквартирных домах, расположенных в городе Кирове по адресам: ул.Милицейская,58, ул.Московская,12, проезд Ф.И.Шаляпина,5, ул.Горького,26 (далее-договор).

Порядные работы выполняются в соответствии с техническим заданием и проектной документацией (пункт 2.1 договора).

Стоимость работ составила 7 154 275,10 рублей (пункт 3.1 договора).

Цена работ может быть увеличена по соглашению сторон не более чем на 10% в связи с пропорциональным увеличением объема работ и может быть снижена в связи с уменьшением объема работ (пункт 3.3 договора).

Подрядчик обязан выполнить работы в соответствии с графиком производства работ (пункт 4.2 договора). В соответствии с графиком работы по всем объектам должны быть выполнены в течение 96 календарных дней с момента заключения договора.

Течение срока выполнения работ приостанавливается в случае невозможности выполнения работ, предусмотренной разделом 13 договора при наличии обстоятельств непреодолимой силы, возникшей не по вине подрядчика (наступление событий «форс-мажора», не допуск к элементу (системе) объекта, в том числе расположенным в помещении многоквартирного дома собственниками таких помещений, управляющей компанией). Подрядчик самостоятельно обеспечивает доступ к элементам (системам) объекта, подлежащим капитальному ремонту в соответствии с договором. При

возникновении данных обстоятельств подрядчик обязан в течение трех рабочих дней письменно с приложением подтверждающих документов уведомить заказчика. Заказчик при наличии вышеуказанных оснований письменно сообщает подрядчику о приостановлении течения срока выполнения работ, либо об отсутствии оснований для приостановления работ (пункт 4.3 договора).

В случае приостановления срока выполнения работ подрядчик самостоятельно обеспечивает выполнение мероприятий, в том числе в судебном порядке, направленных на преодоление обстоятельств, указанных в пункте 4.3 договора. О прекращении обстоятельств, послуживших основанием для приостановления работ, подрядчик обязан в письменной форме уведомить заказчика. Со дня прекращения указанных обстоятельств течение срока выполнения работ продолжается (п.п. 4.4, 4.5 договора).

Датой окончания работ является дата подписания акта о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией работ по капитальному ремонту объекта (пункт 4.7 договора).

Комиссионными актами открытия работ на объектах: ул.Милицейская, 58, пр.Ф.И.Шаляпина,5 подтверждено о начале работ подрядчиком на данных объектах с 19.06.2017.

Письмом от 20.06.2016 истец сообщил ответчику о том, что подпольные каналы в доме № 5 пр.Ф.И.Шаляпина, в которых проложены магистральные трубы, завалены строительным мусором и выполнение работ по демонтажу и монтажу системы отопления невозможно, ввиду отсутствия этих работ в смете, получено Фондом 23.06.2017.

Письмами от 23.06.2017 истец в адрес ответчика сообщил, что по результатам проведенных собраний собственники дома 5 по пр.Ф.И.Шаляпина и дома 58 по ул.Милицейской отказались проводить ремонт, поскольку в проектно-сметной документации не решен вопрос о восстановлении полов в квартирах на первых этажах после ремонта, в допуске к системе теплоснабжения подрядной организации было отказано, также указано, что объем магистральных труб, подлежащих замене, фактически составляет по пр.Ф.И.Шаляпина,5- 1100 метров, в смете-564 метра, по ул.Милицейская,58- 530, в смете-264 метра, в случае частичной замены труб просил конкретно указать ремонтируемые участки. На основании данных обстоятельств, просил привести в соответствие проектно-сметную документацию, в связи с чем, на основании ст.716 ГК РФ сообщил о приостановлении работ по причине не допуска на объект и несоответствия ПСД, получено Фондом 23.06.2017.

В дополнение к вышеуказанным письмам истцом представлен протокол общего собрания собственников дома № 58 по ул.Милицейской от 20.06.2017, по результатам которого были приняты решения: об исполнении Фондом требования собственников от 19.07.2016 и решения собрания от 04-16 августа 2016 о приведении рабочей документации по капремонту дома в соответствие с требованиями закона, доведении информации до собственников о внесенных изменениях в рабочую документацию, и согласовании с собственниками сметы работ по капремонту; о наличии возражений на замену труб из неоцинкованной стали, установку к радиаторам отопления шаровых кранов, стоимость которых превышает их стоимость в розничной торговле; об отказе в доступе подрядчику к системе теплоснабжения ввиду нецелесообразности проведения капремонта по локальной смете № 184 на 2017 год.

Письмом от 29.06.2017 истец вновь указывает на несоответствие фактического объема подлежащих замене труб их объемам в проектно-сметной документации, просит передать исправленную техническую документацию, сообщает о приостановлении работ, получено ответчиком 29.06.2017.

В ответ на вышеуказанные письма от 23.06.2017, 29.06.2017 письмами от 20.07.2017, от 22.08.2017 ответчик указал на отсутствие оснований для приостановки работ, поскольку в проектно-сметной документации отклонения объемов от фактических отсутствуют, по условиям договора подрядчик самостоятельно обеспечивает доступ на объект, на дополнительные работы может быть заключено дополнительное соглашение об увеличении цены, но не более 10%.

Письмом от 24.07.2017 истец предложил ответчику расторгнуть договор по соглашению сторон, ввиду отсутствия проектно-сметной документации, соответствующей фактическим обстоятельствам относительно жилых домов по адресам: ул.Горького,26, ул.Милицейская,58, пр.Ф.И.Шаляпина,5, получено Фондом 24.07.2017.

Дополнительным соглашением от 31.07.2017 стороны уменьшили стоимость работ по договору до 5 645 372,52 рублей, в связи с исключением из объема работ работы по ремонту системы теплоснабжения в доме № 26 по ул.Горького, в связи с необходимостью доработки проектной документации.

Письмом от 10.08.2017 ответчик сообщил о направлении проектно-сметной документации в проектную организацию КОГБУ «Кировкоммунпроект» о необходимости ее корректировки до 17.08.2017 по замечаниям истца.

Повторно письмами от 16.08.2017, от 22.08.2017 истец просил расторгнуть договор ввиду невозможности выполнения работ в домах по ул.Милицейской,58, пр.Ф.И.Шаляпина,5, получено Фондом соответственно 16.08.2017, 22.08.2017.

На момент обращения в суд с данным иском в рамках данного договора подрядчиком выполнены работы по дому № 12 по ул.Московской г.Кирова, что сторонами не оспаривается.

В ходе рассмотрения дела в целях урегулирования спора сторонами был произведен совместный выход на спорные объекты-ул.Милицейская, 58 и пр.Ф.И.Шаляпина,5. По результатам осмотра составлены комиссионные акты о том, что фактический метраж труб соответствует проекту и смете; нижняя разводка магистральных труб находится под полами помещений первого этажа. Данные акты подписаны представителем истца с замечаниями о том, что фактические замеры труб не проводились, проведен только визуальный осмотр, не учтены работы по демонтажу и восстановлению потолков, стен квартир со 2 по 5 этажи при замене стояков и радиаторов, устройству отверстий под трубы.

Истцом представлены отказы собственников квартир первых этажей спорных домов в допуске подрядной организации к системам теплоснабжения для проведения ремонта.

Оценивая представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Сложившиеся между сторонами правоотношения следует квалифицировать как отношения строительного подряда, которые регулируются главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В [пункте 2 статьи 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что вправе была рассчитывать.

Согласно [пункту 1 статьи 740](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Согласно [пункту 2 статьи 747](#) Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик обязан в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

В силу [пунктов 1 и 2 статьи 743](#) Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ. Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической

документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

Пунктом 5.1.8 договора предусмотрена обязанность заказчика передать подрядчику в течение трех рабочих дней с момента заключения договора техническую документацию. Работы должны быть выполнены в соответствии с техническим заданием и проектной документацией (пункт 2.1 договора).

Вышеуказанные нормы права указывают на обязанность заказчика обеспечить подрядчику условия выполнения работ, в данном случае по спорным домам предоставить подрядчику доступ в подвальные помещения МКД и предоставить надлежащую техническую документацию.

Обстоятельства дела свидетельствует о том, что для выполнения работ до настоящего времени подрядчик не может попасть в подвальные помещения МКД ввиду воспрепятствования собственниками МКД, данный факт ответчиком не оспаривается, и не имеет откорректированной проектной документации, предоставленной заказчиком. На признание ответчиком наличия недостатков в проектной документации указывает его письмо от 10.08.2017 о направлении проекта на доработку по замечаниям подрядчика в проектную организацию. Следовательно, подрядчик не имеет возможности выполнить работы в связи с неисполнением заказчиком его законных обязанностей.

Доводы ответчика о том, что условиями договора на подрядчика возложена обязанность по обеспечению доступа на объект, противоречат вышеуказанным нормам гражданского законодательства, а также положениям жилищного законодательства, Закону Кировской области «О Фонде капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области», принятому Законодательным Собранием Кировской области 26.06.2013, согласно которым целью создания Фонда является обеспечение проведения капитального ремонта многоквартирных домов, в перечень обязательств которого входит осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту. В силу части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор обязан в том числе, обеспечить подготовку здания для выполнения работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов, привлечь для выполнения работ подрядные организации, заключив с ними от своего имени соответствующие договоры. Именно Фонд в силу части 6 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации несет ответственность перед собственниками за последствия неисполнения обязательств по проведению капитального ремонта. Региональный оператор в случае воспрепятствования собственниками МКД обязан обеспечить установление фактов воспрепятствования проведению работ (п. 4.1 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ), а установление такого факта является основанием для актуализации региональной программы, а именно переноса работ на более поздний срок (п. 4 ч. 4 ст. 168 ЖК РФ). Таким образом, Фондом разрешаются данные обстоятельства в силу закона, а не подрядной организацией.

В силу положений статей 432, 708 Гражданского кодекса Российской Федерации срок выполнения работ является существенным условием договора подряда.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 708 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не предусмотрено договором, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы.

Условиями договора срок выполнения работ установлен в 96 дней с момента заключения договора.

Письмами от 23.06.2017, от 29.06.2017 истец сообщил ответчику о приостановке работ в связи с отказом собственниками спорных домов в доступе подрядчику для выполнения работ по капитальному ремонту и недостатками проектно-сметной документации, данные письма заказчиком получены, доказательств устранения этих обстоятельств ответчиком суду не представлено.

В соответствии со статьями 716 и 719 Гражданского кодекса Российской Федерации действия подрядчика по приостановке работ на основании указанных обстоятельств являются правомерными, просрочки выполнения работ не имеется.

Согласно [пункту 1 статьи 401](#) Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Согласно [пункту 2 статьи 401](#) Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 405](#) Гражданского кодекса Российской Федерации должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.

Согласно [пункту 1 статьи 406](#) Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор считается просрочившим, если он не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором, либо вытекающих из обычаев делового оборота или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства.

Таким образом, вина кредитора имеет место в случае, если должник не мог исполнить свое обязательство по причине действий или бездействия кредитора, которыми должнику созданы препятствия к надлежащему выполнению. Для применения названной [нормы](#) и освобождения должника от ответственности необходимо, чтобы просрочка кредитора лишила должника возможности надлежащим образом исполнить обязательство. Предполагается, что в случае возникновения обстоятельств, находящихся вне контроля должника и препятствующих исполнению им обязательства, он освобождается от ответственности, если у него отсутствует возможность принять разумные меры для устранения таких обстоятельств.

Вышеназванные обстоятельства о том, что до настоящего времени заказчиком не представлено подрядчику откорректированной проектной документации, вопросы о допуске подрядчика на объект заказчик с собственниками спорных домов не решает, подрядчик ввиду бездействия заказчика не имеет возможности выполнять спорные работы уже длительный период времени, все разумные сроки на устранение препятствий к исполнению договора истекли, что свидетельствует о существенном нарушении заказчиком условий договора.

Таким образом, суд считает необходимым расторгнуть договор от 16.06.2017 № 43-2017/Р по основаниям истца, соответственно подлежит удовлетворению первоначальный иск, во встречном иске следует отказать.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по первоначальному иску расходы истца по уплате госпошлины в сумме 6 000 рублей подлежат взысканию в его пользу с ответчика, по встречному иску судебные расходы относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Первоначальный иск удовлетворить.

Расторгнуть договор от 16.06.2017 № 43-2017/Р на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в городе Кирове, ул.Милицеская, д.58, проезд Шалапина Ф.И., д.5.

Взыскать с некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего

имущества многоквартирных домов в Кировской области» (ИНН: 4345982348, ОГРН: 1144300000118) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Ви́ра-Холдинг» (ИНН: 4345090940, ОГРН: 1044316574840) расходы по госпошлине в сумме 6 000 (шесть тысяч) рублей.

В удовлетворении встречного иска отказать.

Решение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок в соответствии со статьями 257, 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Кировской области.

Судья

Е.Ю.Прозорова.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 02.03.2018 8:20:50
Кому выдана Прозорова Елена Юрьевна