

АРБИТРАЖ

КАК ВЫПОЛНЕННЫЙ ГОСЗАКАЗ ПОДРЯДЧИКА ДО БАНКРОТСТВА ДОВЕЛ



Андрей Твердохлебов

Подрядчик не смог добиться с Комитета по строительству Смольного оплаты дополнительных работ, сделанных в ходе исполнения госконтракта.

ООО «Техмонтаж» выполнил достройку детского сада в квартале 24 А северной ул. Новоселов. Цена работ, указанная в договоре, — 99,17 млн рублей. Взаимные обязательства по этому контракту были выполнены в полном объеме.

Однако подрядчик заявил, что им, помимо основного, был выполнен объем дополнительных работ (демонтаж старой и обустройство новой кровли, вынос и прокладка сетей, замещение водонасыщенных грунтов, работы по благоустройству территорий и др.). «Техмонтаж» оценил их в 45,06 млн рублей и обратился в суд с иском к Комитету по строительству, требуя оплаты.

Но Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал в иске. Мотивировка: дополнительный объем работ не был согласован с госзаказчиком, акты по их приемке не были подписаны. Пункт 3 статьи 743 ГК РФ предусматривает, что подрядчик, обнаруживший неучтенные в технической документации работы и в связи с этим выявивший необходимость проведения доработ и увеличения сметной стоимости, обязан сообщить об этом заказчику. Фемида сочла, что процедура соблюдена не была.

В Комитете по строительству газете «Кто строит в Петербурге» сообщили, что в ходе выполнения городской Адресной инвестиционной программы при строительстве и реконструкции объектов ведомство действует в качестве госзаказчика на основании 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Позиция чиновников полностью соответствует аргументации суда.

Позиция «Техмонтажа» более развернута. Компания продолжает настаивать, что дополнительные объемы работ были согласованы с комитетом и ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструк-

ции» (ФКСР), являвшимся техническим заказчиком по контракту.

«Техмонтаж» вышел на объект и обнаружил, что из-за отсутствия консервации объекта более 9 месяцев, а также вследствие перепада температур в осенне-зимний период нарушена сохранность выполненных предыдущим подрядчиком работ. Кроме этого, были выявлены работы, которые не входили в контракт. «Учитывая социальную значимость объекта и острую потребность Невского района в детском саду, наша компания не остановила работы по контракту и продолжила строительство» — заявили в фирме.

Детсад был введен в эксплуатацию в 2016 году. После того как был получен Акт ввода объекта, заказчик изменил свое мнение и сообщил подрядчику, что выполненные доработы являются коммерческими рисками и будут считаться как подарок городу.

«Документальное подтверждение факта согласования этих работ было представлено суду, а именно — согласованные заказчиком акты, ведомости, сметы, подписанная заказчиком исполнительная документация. Кроме этого, есть документ, подписанный первым заместителем главы Комитета по строительству, где указано, что доработы, не вошедшие в контракт, но фактически выполненные, согласованы госзаказчиком», — сообщили в «Техмонтаже».

По их словам, в комитете им заявили, что у ведомства отсутствуют основания для изменения цены контракта, и для оплаты доработ необходимо обратиться в Арбитражный суд, что и было сделано, но закончилось поражением. «Решение суда будет оспариваться. Все ходатайства со стороны ООО «Техмонтаж» в ходе судебных заседаний были отклонены», — рассказали в компании.

Там также отметили, что и «Техмонтаж», работающий на петербургском

строительном рынке с 1999 года, и его подрядчики, которые выполнили эти дополнительные работы, вложив собственные и привлеченные финансовые средства, находятся в состоянии банкротства.

Между тем, в 1999–2016 годах «Техмонтаж» исполнял свои обязательства по налоговым поступлениям в федеральный и городской бюджеты в полном объеме, арбитражная практика отсутствовала.

Действительно, как свидетельствует картотека суда, 27 июня 2017 года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти ввел процедуру наблюдения в ООО «Техмонтаж». Временным управляющим назначен член «НП «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» Дмитрий Голубев. Следующее заседание по этому делу назначено на 21 декабря 2017 года.

В Комитете по строительству не смогли привести статистику — сколько дел идет по поводу выполнения несогласованных работ подрядчиками.

Однако в базе судебных решений такие дела найти можно. Вот последние примеры, когда недовольные подрядчики обращались в суд, указывая на факт выполнения доработ. И все истцы проиграла. В этом печальном перечне ООО «ПНК» спорило по поводу доработ на объекте ГОУ «Центр образования № 162 Кировского района Петербурга»; ООО «Тепломех» — по контракту на проектирование (корректировка рабочей документации) и завершение строительства здания для перевода противотуберкулезного диспансера № 5 в 47-й квартал Полострово; ООО «Орантус» — по строительству детского сада по адресу: ул. Олеко Дундича, д. 20, корп. 2.

Старший юрист, руководитель практики «Недвижимость и строительство» юрфирмы «Максима Лигал» Константин Бойцов говорит: «Случаи, когда подрядчики

в судебных спорах об оплате сделанных работ или о возврате неотработанного аванса ссылаются на выполнение ими в ходе исполнения контракта дополнительных работ, стоимость которых, по их мнению, должна быть учтена при взаиморасчетах, весьма распространены».

Как правило, это дополнительные объемы работ, необходимые для достижения результата по договору, но в силу недостатков, неполноты изыскательских или проектных работ неучтенные в проектно-сметной документации. Такие работы отсутствуют в ведомости объемов работ и, соответственно, не находят отражения в сметной документации, которая расшифровывает общую цену работ по договору, отмечает юрист. Закон однозначно требует от подрядчика в подобной ситуации перед выполнением работ согласовать необходимость их осуществления с заказчиком. При неполучении указаний от заказчика, выполнение всех работ по договору необходимо приостановить, иначе подрядчик лишается права требовать оплаты выполненных им дополнительных работ.

«Указанные правила ставят подрядчика в сложное положение, поскольку, по сути, обязывают его на неопределенный срок отказаться от исполнения договора и получения оплаты по нему, заявив заказчику, что он не будет исполнять договор без внесения в него изменений. Негативная реакция заказчика на такие заявления подрядчика весьма предсказуема», — констатирует Константин Бойцов.

На практике заказчику проще поручить выполнение работ другому, менее строптивому подрядчику. При этом подрядчик, в случае судебного спора с заказчиком, рискует быть признанным просрочившим выполнение работ по договору в целом с отнесением на него санкций за такую просрочку. В то время как нарушение сроков очевидно и не требует доказательств, утверждение о том, что дополнительные работы необходимы и не входили в общую цену работ по договору, очень тяжело доказать, отмечает эксперт.

Как правило, подрядные договоры содержат условие о том, что в общую цену по договору входят все работы, необходимые для достижения результата. По словам юриста, подобное условие в совокупности с законодательно закрепленной обязанностью подрядчика приостановить работы по договору нивелирует все попытки подрядчика получить в судебном порядке оплату дополнительных работ.

«Пожалуй, единственная категория дел, когда стоимость дополнительных работ может быть учтена как подлежащая оплате, это судебные споры, в ходе которых назначается судебная экспертиза объемов и стоимости фактически выполненных работ по договору подряда. Если при назначении экспертизы суды специально не оговариваются, что те или иные работы не должны учитываться экспертами, последние при производстве экспертизы считают объемы и стоимость всех предъявленных в натуре работ подрядчика», — заключил Константин Бойцов.

НОВОСТИ

АРБИТРАЖ ОТКАЗАЛСЯ ПРИЗНАТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНОСТЬ ЧЕТЫРЕ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЯ В СТРЕЛЬНЕ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказался признать самовольными постройками четыре нежилых здания в пос. Стрельна Петродворцового района.

С иском вышел Комитет имущественных отношений (КИО) Смольного. Чиновники так же требовали от собственника, ООО «Нарва», снести объекты, в этом так же было отказано.

Выяснилось, что здания на Старо-Нарвском шоссе, 25 а, лит. И, возведены в период 1951–1965 годов. Комитет же пытался доказать, что в момент заключения договора аренды земельного участка с «Нарвой» в 2012 году этих объектов не существовало. Однако топографический план от 1966 года свидетельствует об их наличии, об этом же говорит кадастровый паспорт 2012 года.

В декабре 2015 года правопреемник «Нарвы» — ООО «СЗТК» — зарегистрировал право собственности на спорные объекты, поэтому суд не принял позицию КИО.

ПОДРЯДЧИК КРУПНЕЙШИХ КОРПОРАЦИЙ ПРИЗНАН БАНКРОТОМ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал ООО «Акрос Юнистрой» (ИНН 7839420143) банкротом.

Дело было возбуждено по заявлению ООО «Банк Оранжевый». Наблюдение в компании было введено в апреле 2017 года. Последним решением суда начато конкурсное производство, на которое отведено полгода. Конкурсным управляющим назначен член САУ «Авангард» Андрей Еньков.

«Акрос Юнистрой» учрежден в 2010 году, основной вид деятельности — подготовка строительной площадки. Среди работ, которые выполняла компания, также демонтаж зданий, дробление железобетона, земляные работы и др. Среди заказчиков — «Газпром нефть», «Росэнергоатом», КИНЕФ и др. «Акрос Юнистрой» участвовал также в строительстве скоростной автодороги Москва — Петербург (заказчик — ООО «Магистраль двух столиц»), демонтаж зданий ВМА на Боткинской ул., благоустройство территории Завода горячего цинкования (пос. Федоровское в Тосненском районе).

«ЛЕНСПЕЦСТРОЙ» ОБЯЗАЛИ ДОПЛАТИТЬ 74,2 МЛН РУБЛЕЙ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти решил взыскать с ООО «ЛенСпецСтрой» в пользу ООО «Управляющая компания «Мурино» в общей сложности 74,2 млн рублей.

Это задолженность и неустойка по двум договорам подключения к сетям водоснабжения и водоотведения.

Объектом подключения является многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», уч. 13 (это часть квартала «Ленинградская перспектива»). Управляющая компания выполнила работы, но оплачены они были лишь частично.