



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

634050, пр. Кирова д. 10, г. Томск, тел. (3822)284083, факс (3822)284077, <http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: [tomsk.info@arbitr.ru](mailto:tomsk.info@arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Томск  
15 июня 2022 года

Дело № А67-3992/2022

Резолютивная часть решения объявлена 14 июня 2022 года.  
Полный текст решения изготовлен 15 июня 2022 года.

Арбитражный суд Томской области в составе судьи С.Г. Аксиньиной при ведении протокола заседания секретарем судебного заседания Н.Д. Метловой, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Ремонт-Мастер» (ИНН 7017312699, ОГРН 1127017021966) к Фонду «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» (ИНН 7017996657, ОГРН 1137000001027) о взыскании 8 641 795,82 руб., третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление капитального строительства Администрации ЗАТО Северск (ИНН 7024028872, ОГРН 1087024001382),

при участии в заседании:  
от истца – Барина А.В., директора на основании устава,  
от ответчика – Глумова М.В., на основании доверенности от 10.01.2022 № 2/22, диплом;  
от третьего лица – без участия (по заявлению),

### У С Т А Н О В И Л:

общество с ограниченной ответственностью «Ремонт-Мастер» (ООО «Ремонт-Мастер») обратилось в Арбитражный суд Томской области с иском (уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) к фонду «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» (РФКР МКД ТО) о взыскании 8 641 795,82 руб. основной задолженности по оплате фактически выполненных работ в рамках договора подряда от 02.08.2021 № 24/2021 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества (ремонт крыши).

В обоснование заявленного требования истец сослался на положения статей 309, 310, пункт 6 статьи 709 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что истцом были выполнены работы по капитальному ремонту общего имущества – крыши в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Томская область, г. Северск, ул. 40 лет Октября, д. 6, в рамках договора подряда от 02.08.2021 24/21 с превышением сметной стоимости в связи с существенным изменением стоимости материалов, произошедших в процессе производства работ. Стоимость фактически выполненных истцом работ составила 11 939 695,23 руб.

Ответчик, третье лицо отзывы по существу заявленных требований не представили.

Третье лицо, надлежащим образом извещенное о времени и месте судебного заседания, своего представителя в судебное заседание не направило, заявила о рассмотрении дела в отсутствие представителя Управления капитального строительства Администрации ЗАТО Северск.

Дело рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя третьего лица.

В судебном заседании представитель ООО «Ремонт-Мастер» исковые требования поддержал.

Представитель ответчика пояснил, что оплата в истребуемой сумме не произведена, поскольку на территории Томской области отсутствует соответствующая методика, размер требования истца не оспорил.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

По результатам электронного аукциона между сторонами заключен договор подряда от 02.08.2021 № 24/2021 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с которым Управление капитального строительства Администрации ЗАТО Северск (заказчик) поручает, а ООО «Ремонт-Мастер» (подрядчик) принимает на себя обязательство собственными силами и из своих материалов, с использованием собственного (ой)/ арендованного (ой) оборудования, техники и персонала и/или силами субподрядных организаций за свой риск выполнить работ по капитальному ремонту общего имущества (ремонт крыши) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Томская область, г. Северск, ул. 40 лет Октября, д. 6, в соответствии с проектно-сметной документацией (Приложение № 9), техническим заданием (Приложение № 1), условиями предусмотренными договором, в том числе, включая возможные работы, определенно в нем не упомянутые, но необходимые для завершения работ по объекту и сдать результат работ заказчику в установленные договором сроки (пункт 1).

Заказчик обязуется принять выполненные работ и организовать оплату выполненных работ в размере и в порядке, установленном договором. В соответствии с условиями договора о передаче функций технического заказчика от 23.12.2019 № 3/2019 оплата выполненных работ осуществляется Фондом «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» (пункт 2).

Как указано в пункте 8 рассматриваемого договора, цена составляет 10 992 998,02 руб., налог на добавленную стоимость не предусмотрен в связи с применением упрощенной системы налогообложения, в соответствии с п. 2 ст. 346.11 главы 26. Налогового кодекса РФ, и включает в себя затраты на выполнение работ согласно проектно-сметной документации, а также затраты на возможные работы, определенно в нем не упомянутые, но необходимые для завершения работ по объекту, оплату труда, эксплуатацию машин и оборудования, приобретение оборудования и материалов, ГСМ, а также уплату налогов, сборов и других обязательных платежей.

Согласно пункту 18 договора цена договора может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения, но не более чем на 15 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ. Цена договора может быть снижена по соглашению сторон при уменьшении предусмотренных договором объемов услуг и (или) работ. Изменение стоимости и объемов услуг и (или) работ производится при соблюдении заказчиком положений, установленных частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации. Иные положения договора изменению не подлежат.

В случае, если в день срока окончания работ по договору указанная в пункте 6 договора, цена настоящего договора превышает утвержденный Администрацией Томской области размер предельной стоимости (стоимостей) предусмотренного, предусмотренных договором вида (видов) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме,

сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее - предельная стоимость), к указанной в пункте 8 цене настоящего договора применяется понижающий коэффициент, рассчитанный путем деления предельной стоимости (суммы предельных стоимостей) предусмотренного (предусмотренных) настоящим договором вида (видов) работ по капитальному ремонту на указанную в пункте 8 цену настоящего договора. (пункт 18.1).

Оплата работ по договору осуществляется Региональным оператором в 2 этапа (пункт 10):

Оплата выполненных работ осуществляется Региональным оператором в 2 этапа:

Этап I. Авансовый платеж подрядчику в размере 30 % от цены договора, указанной в пункте 8 договора, в сумме 3 297 899,41 руб., НДС не облагается.

Авансовый платеж выплачивается Региональным оператором в течение 90 (девяносто) календарных дней на основании представленных подрядчиком заказчику:

- 1) заявки на оплату, составленной по форме согласно приложению № 4 к настоящему договору (далее по тексту - заявка на оплату) и подписанной заказчиком;
- 2) копии протокола проведения электронного аукциона, заверенной заказчиком;
- 3) копии договора (с приложениями), заверенной заказчиком;
- 4) счета на оплату аванса, выставленного подрядчиком в адрес Регионального оператора.

Этап II. Окончательный расчет с подрядчиком за фактически выполненные по договору работы производится Региональным оператором на основании представленных подрядчиком заказчику:

- 1) заявки на оплату, составленной по форме согласно приложению № 4 к настоящему договору (далее по тексту - заявка на оплату) и подписанной заказчиком;
- 2) копии протокола проведения электронного аукциона, заверенной заказчиком;
- 3) заверенной Техническим заказчиком копии договора (с приложениями);
- 4) актов о приемке выполненных работ по форме № КС-2 и справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3 (подписанных заказчиком и подрядчиком). Акты о приемке выполненных работ по форме № КС-2 должны быть согласованы с органом местного самоуправления, управляющей компанией (ТСЖ), а также с лицами, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме);

5) актов приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченных работ по капитальному ремонту объектов, принятых и подписанных заказчиком, подрядчиком и согласованных с органом местного самоуправления, управляющей компанией (ТСЖ), а также с лицами, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме);

6) иной исполнительной документации, составленной в соответствии с требованиями действующего законодательства и других действующих нормативных правовых актов, а также с требованиями настоящего договора;

7) комплекта измененной проектно-сметной документации (в случае внесения изменения в данную документацию изменений проектной организацией при производстве работ);

8) счета на оплату, выставленного подрядной организацией в адрес Регионального оператора и счета-фактуры, за исключением случаев применения подрядной организацией упрощенной системы налогообложения.

Сроки выполнения работ с 02.08.2021 по 29.04.2022 (пункт 7).

Как следует из материалов дела, ООО «Ремонт-Мастер» выполнило работы по капитальному ремонту в полном объеме и предоставило на согласование акты выполненных работ № 1, № 2, № 3, № 4, № 5 на общую сумму 11 939 695,23 руб., согласованные с организацией, осуществляющей строительный контроль на данном объекте.

В соответствии с представленными актами стоимость выполненных работ и материалов рассчитана с применением коэффициента увеличения стоимости работ, который был рассчитан на основании Методических рекомендаций по изменению цены договора в связи с существенным ростом стоимости строительных ресурсов (письмо подрядчика от 18.04.2022, зарегистрированное заказчиком 25.04.2022).

Письмом от 26.04.2022 № 1202/208 заказчик уведомил подрядчика о согласовании объемов, указанных в актах о приемке выполненных работ по форме КС-2 № 1, № 2, № 3, № 4, № 5.

Вместе с тем, как следует из пояснений ответчика, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 существенные изменения стоимости материалов, произошедших в процессе производства работ, заказчик не может принять, поскольку это не предусмотрено указанным постановлением.

28.04.2022 истцом в адрес Управления капитального строительства Администрации, ЗАТО Северск была направлена претензия с требованием произвести оплату за фактически выполненные работы по договору подряда от 02.08.2021 № 24/2021, исходя из фактической стоимости работ - 11 939 695,23 руб.

По расчету истца, с учетом произведенного аванса, задолженность ответчика за фактически выполненные истцом работы, составляет 8 641 795,82 руб.

По результатам рассмотрения письма Управление капитального строительства Администрации ЗАТО Северск подтвердил, что работы по договору подряда от 02.08.2021 № 24/2021 выполнены в полном объеме, замечания к объему работ у заказчика отсутствуют. Кроме того, Управление капитального строительства Администрации ЗАТО Северск указало, что возможность изменений цены договора в связи с существенным возрастанием стоимости строительных материалов и услуг спецтехники при производстве работ предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации, но не предусмотрена постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615. Также Управление указало на необходимость рассмотрения данного спора в рамках судебного разбирательства (письма от 26.04.2022 № 12-2/208, от 05.05.2022 № 12-2/290).

Фактический отказ заказчика в удовлетворении требований подрядчика, изложенных в претензионном письме, послужил основанием для обращения ООО «Ремонт-Мастер» в суд с настоящим иском.

В ходе рассмотрения спора сторонами достигнуто соглашение по фактическим обстоятельствам:

ООО «Ремонт-Мастер» (далее – истец) в лице Баринова Александра Викторовича, действующего на основании устава, и ответчик Фонд «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» (далее – ответчик) в лице Глумова Максима Вячеславовича, действующего на основании доверенности от 11.01.2021 № 2/21, являющиеся сторонами по делу № А67-3992/2022 о взыскании 8 641 795,82 руб. задолженности по оплате фактически выполненных работ по договору подряда от 02.08.2021 № 24/2021 (далее – договор) в соответствии с ч. 2 ст. 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации достигли соглашения о признании следующих обстоятельств по делу в качестве фактов, не требующих доказывания:

1. Стороны признают, что на основании электронного аукциона от 28 июня 2021 № 24/2021 в соответствии с протоколом от 21 июля 2021 № РТС270А210111 ООО «Ремонт-Мастер» и Управление капитального строительства Администрации ЗАТО Северск (далее - заказчик) заключили договор подряда от 02.08.2021 № 24/2021 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества (ремонт крыши) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Томская область, г. Северск, ул. 40 лет Октября, д. 6.

Пунктом 2 договора предусмотрено, что в соответствии с условиями договора о передаче функций технического заказчика от 23.12.2019 № 3/2019 оплата выполненных работ осуществляется Фондом «Региональный фонд капитальный ремонт многоквартирных домов Томской области».

Согласно пункту 8 договора цена составляет 10 992 998,02 руб., налог на добавленную стоимость не предусмотрен, согласно п.2 ст. 346 главы 26.2 Налогового кодекса РФ, и включает в себя затраты на выполнение работ согласно проектно-сметной документации, а также затраты на возможные работы, определенно в нем не упомянутые, но необходимые для завершения работ по объекту, оплату труда, эксплуатацию машин и оборудования, приобретение оборудования и материалов, ГСМ, а также уплату налогов, сборов и других обязательных платежей и пошлин.

2. Стороны признают, что по состоянию на 29.04.2022 работы по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: Томская область, г. Северск, ул. 40 лет Октября, д. 6 фактически завершены, истцом представлены акты выполненных работ, согласованные с организацией, осуществляющей строительный контроль (исх. № б/н от 18.04.2022).

Предельная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Северск, ул. 40 лет Октября, д. 6, в соответствии с постановлением Администрации Томской области от 10.02.2022 № 32а «Об утверждении размера предельной стоимости услуг и (или) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, на территории Томской области на 2022 год» составляет 13 591 387,8

Объем средств, которые Фонд ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы, определяемого в соответствии с Законом Томской области от 07.06.2013 № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домах, расположенных на территории Томской области».

Письмом (исх. №12-2/208 от 26.04.2022) заказчиком согласованы и не вызывают спора объемы, указанные в актах о приемке выполненных работ по форме КС-2 № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, но в связи с существенным ростом стоимости материалов, акты выполненных работ рассчитаны истцом с применением коэффициента дефлятора.

3. Истец подтверждает получение аванса от ответчика согласно п. 10 договора в размере 3 297 899,41 руб., перечисленного платежным поручением № 10036 от 04.08.2021.

4. В случае удовлетворения искового заявления истца в размере 8 641 795, 82 руб. обязанности по оплате государственной пошлины в федеральный бюджет за рассмотрение искового заявления Арбитражным судом Томской области по делу № А67-3992/2022 в размере 66 209 руб. возлагается на истца.

5. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для истца и ответчика, один экземпляр – для передачи Арбитражному суду Томской области в материалы дела № А67-3992/2022.

6. Сторонам известно, что обстоятельства признанные и удостоверенные настоящим соглашением, в случае его принятия арбитражным судом не проверяются им в ходе дальнейшего производства по делу.

В силу абзаца 2 части 2 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указанные обстоятельства принимаются арбитражным судом в качестве фактов, не требующих дальнейшего доказывания.

В соответствии со статьей 709 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

В силу части 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Абзацем 2 части 6 статьи 709 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование - расторжения договора согласно статье 451 Кодекса.

Таким образом, по общему правилу, указанные в данном абзаце случаи существенного изменения обстоятельств дают подрядчику право при отказе заказчика от увеличения стоимости работ требовать только расторжения договора, а не изменения его условий в части стоимости выполненных им работ.

Вместе с тем, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимной связи, суд приходит к выводу о том, что продолжение выполнения работ на объекте в ситуации резкого удорожания строительных материалов, без предварительного согласования с заказчиком увеличения договорной цены, отвечало интересам заказчика, было обусловлено спецификой выполняемых работ – капитальный ремонт крыши многоквартирного дома.

Расторжение указанного договора в связи с отказом заказчика от увеличения его стоимости; проведение последующих конкурсных процедур по заключению договора с новым подрядчиком в ситуации, когда многоквартирный дом по адресу: г. Северск, ул. 40 лет Октября, д. 6, находился бы с разобранной крышей, значительно бы увеличило сроки проведения капитального ремонта кровли данного жилого дома, тогда как ситуация, наоборот, требовала скорейшего их завершения, в целях предотвращения причинения ущерба жильцам данного многоквартирного дома, вызванного риском залива их имущества.

Соответственно, деятельность подрядчика была направлена на защиту охраняемого публичного интереса, при этом недобросовестных действий исполнителя работ, направленных на приобретение незаконных имущественных выгод, судом не установлено.

В ходе судебного заседания истцом было предоставлено положительное заключение негосударственной экспертизы от 06.06.2022 № 70-2-1-2-0055-2022, подготовленное обществом с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза НСО» (ИНН 5406611673). Согласно заключению коэффициент пересчёта, примененный в Актах выполненных работ по объекту капитального строительства «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (ремонт крыши) в многоквартирном доме по адресу: Томская область, г. Северск, ул. 40 лет Октября, д. 6 рассчитан корректно.

Исходя из принципов равенства участников гражданского оборота и добросовестности их действий (статьи 1, 10 ГК РФ), баланса интересов, установленное судом обстоятельство фактического выполнения работ истцом ответчику при условии согласия ответчика в принципе с увеличением их стоимости из-за удорожания строительных материалов, в силу статей 307, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации порождает у ответчика обязательство по оплате фактически выполненных работ с учетом их фактической стоимости.

Ответчик доказательств добровольного погашения задолженности ко дню рассмотрения спора не представил.

При таких обстоятельствах, требование истца о взыскании суммы долга заявлено обоснованно, подлежит удовлетворению.

Истцом при подаче искового заявления уплачена государственная пошлина в размере 2 000 руб., что подтверждается платежным поручением от 12.05.2022 № 67.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины и государственная пошлина в неуплаченной части возлагаются на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л:**

взыскать с Фонда «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» (ИНН 7017996657, ОГРН 1137000001027) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Ремонт-Мастер» (ИНН 7017312699, ОГРН 1127017021966) 8 641 795,82 руб. основной задолженности.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ремонт-Мастер» (ИНН 7017312699, ОГРН 1127017021966) в доход федерального бюджета 64 209 руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Томской области.

Судья

С.Г. Аксиньин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 01.04.2022 5:02:00  
Кому выдана Аксиньин Сергей Геннадьевич