



## ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

Березина ул., д. 4, г. Владимир, 600017  
<http://1aas.arbitr.ru>, тел/факс: (4922) телефон 44-76-65, факс 44-73-10

### П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Владимир  
«25» января 2021 года

Дело № А43-2667/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 22.01.2021.  
Полный текст постановления изготовлен 25.01.2021.

Первый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Назаровой Н.А.,  
судей Насоновой Н.А., Тарасовой Т.И.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного  
заседания Неряхиной К.Э.

рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
товариществу собственников жилья «Холодный 10» на решение  
Арбитражного суда Нижегородской области от 17.09.2020 по делу № А43-  
2667/2019 по иску общества с ограниченной ответственностью  
«Квадрострой» (ОГРН 1075262013331, ИНН 5262213132) к товариществу  
собственников жилья «Холодный 10» (ОГРН 1105260013242, ИНН  
5260288608), с участием в деле в качестве третьего лица, не  
заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, -  
общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«ДримХаус» (ОГРН 1115260005057, ИНН 5260299350) о взыскании  
задолженности за выполненные работы,

при участии: от истца – общества с ограниченной ответственностью  
«Квадрострой» – Сизова А.О. по доверенности от 07.12.2018 (сроком на 3  
года), диплом от 03.07.2009 № 11-361;

от ответчика (заявителя) – товарищества собственников жилья «Холодный  
10» – Никитиной М.С. по доверенности от 11.01.2019 (сроком на 3 года),  
диплом от 24.06.2002 ДВС1293963;

от третьего лица – общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ДримХаус» – представитель не явился,  
надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения  
апелляционной жалобы,

**у с т а н о в и л :**

общество с ограниченной ответственностью «Квадрострой» (далее – Общество, подрядчик, истец) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с исковым заявлением к товариществу собственников жилья «Холодный 10» (далее – Товарищество, заказчик, ответчик) о взыскании задолженности в сумме 265 581 руб. 76 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 07.08.2018 по 19.12.2018 в сумме 7738 руб. 87 коп., судебных расходов на оплату услуг представителя в сумме 80 000 руб. (с учетом уточнений исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Исковые требования основаны на статьях 309, 310, 702, 716, 718, 719, 720, 740, 753 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по оплате работ, выполненных истцом в рамках договора от 26.04.2018 №2070.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечено общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДримХаус» (далее – ООО «УК «ДримХаус», третье лицо).

Решением от 17.09.2020 Арбитражный суд Нижегородской области взыскал с Товарищества в пользу Общества 264 921 руб. 20 коп. задолженности, 1968 руб. 67 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, 8524 руб. расходов по уплате государственной пошлины пропорционально удовлетворенным требованиям, 50 000 руб. расходов по оплате юридических услуг; взыскал с Товарищества в пользу экспертной организации общества с ограниченной ответственностью «Лига-Эксперт» 69 300 руб. расходов на экспертизу; взыскал с Общества в пользу экспертной организации общества с ограниченной ответственностью «Лига-Эксперт» 700 руб. расходов на экспертизу.

Не согласившись с принятым судебным актом, Товарищество обратилось в Первый арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, отказав в удовлетворении исковых требований.

В качестве оснований для отмены судебного акта заявитель указал на несоответствие выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела: о надлежащем качестве выполненных истцом работ, неверное определение предмета договора между истцом и ответчиком, выводов об уведомлении о необходимости проведения дополнительных работ ответчика, который не давал согласия на их проведение, о наличии у Сухорукова Е.Н. полномочий действовать от имени Товарищества по согласованию дополнительных работ и увеличению сметной стоимости выполняемых работ, об уведомлении истцом ответчика о необходимости проведения дополнительных работ и совещании, на котором было согласовано выполнение данных работ, в июне 2020 года, о проведении дополнительных работ в интересах Товарищества и их необходимости для улучшения потребительских свойств и избежания

аварийной ситуации, о предъявлении подрядчиком к оплате стоимости фактически выполненных работ, не превышающей цены договора подряда; отсутствие оценки суда доводам ответчика относительно фальсификации доказательств по делу; неприменение судом закона, подлежащего применению, – пункта 6 статьи 709, статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации. Заявитель считает, что срок платежа по договору подряда наступил только с 23.07.2020 – на следующий день после получения подрядчиком уведомления заказчика об отказе от договора.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе, считает решение суда первой инстанции необоснованным и незаконным, просил его отменить.

Представитель истца в судебном заседании и в отзыве возразил против доводов апелляционной жалобы, считает решение суда первой инстанции обоснованным и законным, апелляционную жалобу не подлежащей удовлетворению.

Третьи лица участие полномочных представителей в судебном заседании не обеспечили.

В порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает жалобу в отсутствие представителей указанных лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Законность и обоснованность принятого по делу решения проверены Первым арбитражным апелляционным судом в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, между Товариществом (заказчик) и Обществом (подрядчик) 26.04.2018 был заключен договор подряда №2070, согласно которому заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению работ по капитальному ремонту системы розлива горячего водоснабжения, оборудования индивидуального теплового пункта многоквартирного дома, расположенного по адресу: 603000, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пер. Холодный, д. 10 (т.1, л.д. 12-18).

Вины, перечень, объемы и стоимость работ указаны в локальных сметах, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (пункт 1.2 договора).

Сроки выполнения работ по договору установлены с 10.05.2018 по 01.08.2018 (пункт 1.3 договора).

В пункте 1.4 договора стороны зафиксировали, что основанием для заключения договора является протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, состоявшемся 28.12.2017, который является неотъемлемой частью договора.

Стоимость работ по данному договору составляет 600 000 руб. и оплачивается в следующем порядке: авансовый платеж в размере 30% стоимости работ (180 000 руб.) – в срок до 10.05.2018; окончательный расчет на сумму 420 000 руб. – в течение 30 дней с момента подписания акта

выполненных работ и передачи документов заказчиком в кредитную организацию для перечисления денежных средств подрядчику (пункт 3.1 договора).

В пункте 3.2 договора стороны пришли к соглашению о том, что все расчеты производятся в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, состоявшегося 28.12.2017, а в пункте 3.4 договора указали, что стоимость работ по настоящему договору является твердой и удовлетворению не подлежит.

Согласно пункту 4.1 договора уполномоченным представителем заказчика, который представляет его во взаимоотношениях с подрядчиком и выполняет функции технического надзора, является Сухоруков Евгений Николаевич (далее – Сухоруков Е.Н.).

В пункте 4.6 договора стороны установили, что представитель заказчика не имеет права вносить изменения в договор или требовать от подрядчика действий, нарушающих условия договора.

Стороны согласовали локальные сметные расчеты: на ремонт системы горячего водоснабжения – в сумме 358 647 руб. 72 коп., на ремонт оборудования индивидуального теплового пункта – в сумме 241 352 руб. 28 коп., в общей сумме 600 000 руб. (т.1, л.д.19-37).

Общество вручило Сухорукову Е.Н. уведомление от 14.06.2018 № 14/1 уведомление о необходимости проведения дополнительных работ по договору от 26.04.2018 № 2070 и увеличении сметной стоимости на 102 976 руб. 27 коп. На уведомлении имеется отметка Сухорукова Е.Н. в его получении 14.06.2018 (т.1, л.д.38).

В приложении к уведомлению истец представил локальную смету на ремонт ГВС на сумму 102 976 руб. 27 коп. (т.1, л.д.39-44).

Представители Общества (Мальцев А.Н.) и Товарищества (Сухоруков Е.Н.) составили протокол собрания, проведенного 20.06.2018 по вопросам выполнения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости работ по договору от 26.04.2018 № 2070, к которому Общество представило локальную смету на ремонт ГВС на спорном объекте на указанную сумму (т.1, л.д.45, 46-51).

Согласно протоколу совещания от 20.06.2018 представитель Товарищества Сухоруков Е.Н. подтвердил необходимость выполнения неучтенных объемов работ трубопроводов горячего водоснабжения, поскольку последние находятся в аварийном состоянии, дальнейшее использование старых трубопроводов создает угрозу и порчу всей системе горячего водоснабжения.

22.06.2018 Общество вручило представителю Товарищества уведомление о необходимости приостановления работ по договору от 26.04.2018 в связи с тем, что поступают неоднократные жалобы от жильцов дома на постоянный шум и дискомфорт (т. 1, л.д. 52).

25.07.2018 Общество уведомило Товарищество об отказе от исполнения договора от 26.04.2018 № 2070 (т.1, л.д. 53).

Согласно акту о приемке выполненных работ от 30.07.2018 № 719кс2070, в котором имеется отметка об отказе заказчика от подписания, истец выполнил работы по ремонту системы розлива горячего водоснабжения на сумму 461 623 руб. 99 коп. (т.1, л.д. 54-65).

Претензией от 19.12.2018, направленной в адрес Товарищества по почте и полученной последним 29.12.2018, Общество просило ответчика оплатить образовавшуюся задолженность в сумме 281 623 руб. 99 коп. – стоимость работ, отраженных в указанном акте, за вычетом аванса (т.1, л.д. 66-68).

Неисполнение ответчиком данного требования послужило основанием для обращения истца в суд с иском.

В связи с возникшими между сторонами разногласиями по выполненным истцом работам судом первой инстанции назначена экспертиза, по результатам проведения которой обществом с ограниченной ответственностью «Лига-Эксперт НН» представлено заключение эксперта Фокина А.А. от 31.10.2019 № 472-19 (т.2, л.д.1-43).

Судом первой инстанции принято указанное выше решение, исходя из следующего.

Экспертизой (экспертное заключение ООО «Лига-Эксперт НН» от 31.10.2019) установлено, что работы в целом соответствуют требованиям строительных норм и правил, за исключением применения материала теплоизоляции толщиной 9 мм, что является отступлением от требований пункта 3.8.2 СП 30.13330.2016 и требований договора.

В судебном заседании (протокол от 17.08.2020), а также в письменных пояснениях от 17.08.2020 специалист Чернышев Н.А., имеющий диплом по специальности «Теплогазоснабжение и вентиляция» и состоящий в Национальном реестре специалистов в области строительства, пояснил, что толщина теплоизоляционного слоя 9 мм., фактически примененного при ремонте, не влияет на температуру воды в трубах с учетом свойств данного материала и температуры воздуха в подземном гараже, где проложены трубы. При этом свидетель Мальцев А.Н. в судебном заседании 30.07.2020 также подтвердил, что помещение, где проложены спорные трубы, является теплым.

Оснований сомневаться в достоверности показаний специалиста, квалификация которого подтверждена дипломом по специальности «Теплогазоснабжение и вентиляция», у суда не имеется. Иного ответчиком не доказано.

По смыслу статей 711, 760 Гражданского кодекса Российской Федерации качественно выполненные работы, имеющие для заказчика потребительскую ценность, подлежат оплате.

Факт пользования ответчиком результатами работ судом установлен, подтвержден ответчиком.

Основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ является сдача результата работ заказчику (пункт 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

В соответствии с нормами гражданского законодательства обязательственные правоотношения основываются на принципах возмездности и эквивалентности обмениваемых материальных объектов и недопустимости неосновательного обогащения. Поэтому обязанность оплаты полученных результатов работ зависит от самого факта их принятия (фактического пользования результатами).

Фактическое использование результатов работ свидетельствует об их потребительской ценности. Материалы, использованные при выполнении работ истцу не возвращены, а возврат произведенных истцом трудовых затрат невозможен. Следовательно, в силу гражданско-правового принципа возмездности, понесенные истцом затраты подлежат компенсации (пункт 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»). Безвозмездное пользование результатами работ нормами права не предусмотрено.

Из материалов дела усматривается, что предметом договора изначально явился капитальный ремонт системы горячего водоснабжения, который заключался в замене отдельных частей металлических труб путем врезки полипропиленовых частей. Однако при производстве работ возникла необходимость в полной замене металлических трубопроводов на полипропиленовые в связи с аварийным состоянием металлических труб (о чем свидетельствует уведомление от 14.06.2018 № 14/1, т.1, л.д. 38). По этой причине подрядчик полностью заменил старые металлические трубы на новые полипропиленовые.

Ответчик квалифицировал данную ситуацию как проведение дополнительных работ и полагает, что данные работы не были согласованы сторонами, поэтому оплате не подлежат. Суд отклонил данный довод ответчика в связи со следующим.

Согласно пункту 4.1 договора между сторонами уполномоченным представителем заказчика, осуществляющим функции технического надзора, является Сухоруков Е.Н. Последний обязан принимать участие в совещаниях для обсуждения вопросов, связанных с работами (пункт 4.10 договора). Результаты совместного обсуждения оформляются в виде протоколов совещаний (пункт 4.11 договора).

Согласно протоколу совещания (т.1, л.д. 45) представители сторон пришли к мнению, что необходима полная замена ремонтируемых трубопроводов, поскольку последние находятся в аварийном состоянии. Дальнейшее использование старых трубопроводов создает угрозу и порчу всей системе горячего водоснабжения.

Ответчиком заявлялось ходатайство о фальсификации протокола от 20.06.2018, а также о назначении экспертизы на предмет установления

давности указанного документа. По мнению ответчика, протокол оформлен после того, как спорные работы были произведены.

Согласно статье 165 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для проверки достоверности заявления о фальсификации доказательства, суд вправе назначить экспертизу, либо принять иные меры.

В качестве принятия иных мер в ходе рассмотрения дела судом в качестве свидетеля был допрошен полномочный представитель заказчика Сухоруков Е.Н.

В судебном заседании свидетель подтвердил, что согласование дополнительных работ в виде полной замены труб на полипропиленовые с ним обсуждалось, что подтверждается аудиозаписью протокола судебного заседания от 10.02.2020 (на 58-59 минутах записи).

Впоследствии в ходе дальнейшего судебного разбирательства ответчик на экспертизе давности документов не настаивал. При таких обстоятельствах суд не усмотрел необходимости в ее проведении с учетом обстоятельств дела и имеющихся документов в совокупности.

Учитывая вышеизложенное суд первой инстанции пришел к выводу, что ответчик был уведомлен о необходимости дополнительных работ, их необходимость была согласована. Довод ответчика о том, что Сухоруков Е.Н. не имел права вносить изменения в договор (пункт 4.6 договора) несостоятелен, поскольку изменения в общепринятой форме в договор и не вносились. Между тем согласование дополнительных работ имело место фактически, поскольку полномочия Сухорукова Е.Н. явствовало как из обстановки (пункт 1 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации), так и из договора между сторонами.

В любом случае факт пользования результатами дополнительных работ установлен, о чем указано выше, поэтому оснований для освобождения от оплаты фактически выполненных работ, имеющих ценность для заказчика, не имеется. В этой связи довод Товарищества об отсутствии у Сухорукова Е.Н. полномочий вносить изменения в договор не имеет правового значения.

Кроме того, из материалов дела усматривается, что производство дополнительных работ имело целью улучшить качество работ и избежать аварийную ситуацию, данное обстоятельство подтверждается следующими документами:

- уведомлением о необходимости проведения дополнительных работ от 14.06.2018;

- протоколом от 20.06.2018, согласно которому «часть ремонтируемых водопроводов находились в аварийном состоянии. Очевидно, что они не раз ремонтировались, на них были установлены ремонтные хомуты, дальнейшему использованию не подлежат и создают угрозу порчи всей системы горячего водоснабжения»;

- показаниями свидетеля Сухорукова Е.Н.

В этой связи суд указал, что действия подрядчика разумны, добросовестны, направлены на достижение целей договора и соответствуют

требованиям пункта 3 статьи 1, пункта 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации. Дополнительные работы проведены в интересах Товарищества и были необходимы для улучшения потребительских свойств и избежания аварийной ситуации. При этом подрядчик предъявил к оплате стоимость фактически выполненных работ, которая не превышает цены договора.

Довод ответчика о том, что имелась техническая возможность выполнить основные работы без проведения дополнительных (со ссылкой на экспертизу) не приводит к иным выводам и не означает, что используемый результат работ не подлежит оплате.

Из описательной части заключения эксперта усматривается, что в соответствии с технологией производства работ частичная замена трубопроводов действительно возможна. Однако далее по тексту заключения следует: «подрядчик мог не ремонтировать участки трубопровода, не входящие в объемы по договору и оставить их в существующем техническом состоянии. При этом экспертным путем не представляется возможным определить, соответствовала ли бы система розлива горячего водоснабжения в целом после капитального ремонта (частичной замены трубопровода, частичного оставления старых трубопроводов из стальных труб, находящихся в аварийном состоянии) требованиям нормативных документов и требованиям безопасной эксплуатации объекта на протяжении гарантийного срока».

По мнению суда первой инстанции, само по себе наличие технической возможности провести частичную врезку, учитывая все обстоятельства дела в совокупности, не означает, что спорные работы выполнены вопреки целям договора. Напротив, как указано выше, подрядчик выполнил данные работы в интересах заказчика. Рассматриваемый довод ответчика основывается лишь на одном из выводов эксперта, без учета всей содержательной части экспертного заключения и обстоятельств дела в совокупности, поэтому подлежит отклонению.

Иные доводы ответчика не влияют на существо спора, так как материалами дела подтверждается факт того, что ответчик пользуется результатами работ и они имеют для него потребительскую ценность, следовательно, подлежат оплате.

Вместе с тем, поскольку из заключения эксперта следует, что работы по огрунтовке и окраске стальных трубопроводов в объеме 8,3 кв.м (пункты 44,45 акта; т.1, л.д. 61, 62) фактически не выполнены, что истцом не оспаривалось в ходе рассмотрения дела (и подтверждено специалистом в письменных пояснениях от 17.08.2020), суд отказал в удовлетворении требования о взыскании задолженности в сумме 660 руб.

Из заключения эксперта также следует, что подрядчиком фактически были смонтированы трубы диаметром 20 мм в объеме 10 м, но не включены в спорный акт выполненных работ. Согласно пояснению специалиста стоимость данной работы составляет 1219 руб. В данной части истец иск не уточнил (а



суд не вправе выйти за пределы исковых требований), в связи с чем данный вопрос судом не рассматривался.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком денежного обязательства суд признал правомерным требование истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, поскольку не превышает договорной неустойки по пункту 6.3 договора (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2, 2016, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 06.07.2016).

Усмотрев некорректность в периоде начисления истцом процентов, в связи с отсутствием доказательств передачи в Товарищество акта, с даты вручения которого Сухорукову Е.Н. истец начислил проценты, суд с учетом пояснений ответчика о получении им данного акта 16.10.2018 (+ 30 дней на оплату по условиям договора), суд рассчитал период начисления процентов с 17.10.2018. По перерасчету суда размер процентов составил 1968 руб. 67 коп. Оснований для уменьшения данной суммы процентов по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации суд не усмотрел в связи с незначительностью.

В связи с тем, что сторонами денежные средства на депозитный счет суда в счет оплаты стоимость экспертизы не вносились, расходы по оплате судебной экспертизы суд взыскал в пользу экспертного учреждения и распределил их согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следующим образом: поскольку суд частично удовлетворил требования истца в размере 99%, то сумму 69 300 руб. взыскал с ответчика, а 700 руб. (1% от 70 000 руб.) стоимости проведения экспертизы – с истца.

Судебные расходы истца на оплату услуг представителя в размере 80 000 руб., в подтверждение которых представлены: договор, расходный кассовый ордер, расписка в получении денежных средств, принимая во внимание объем работы, выполненной представителем, продолжительность судебного разбирательства, категорию дела и характер спора, сопоставив заявленные истцом расценки со средними расценками на оплату услуг адвокатов, сложившихся в регионе, суд отнес на ответчика с учетом требования пропорциональности в сумме 50 000 руб.

Повторно рассмотрев в открытом судебном заседании дело, проверив доводы апелляционной жалобы, апелляционный суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 702 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Согласно статье 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 (пункт 1).

Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику (пункт 3).

Подрядчик, не выполнивший обязанности, установленной пунктом 3 настоящей статьи, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства (пункт 4).

На основании статьи 746 Гражданского кодекса Российской Федерации оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда.

В силу статьи 709 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Цена работы может быть определена путем составления сметы. В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком.

Если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине в существенном превышении определенной приблизительно цены работы, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы.

Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

Подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов.

В данном случае в договоре от 26.04.2018 № 2070 стороны установили твердую цену работ, которая увеличению не подлежит (пункт 3.4 договора).

Более того, основанием для заключения спорного договора явился протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме (пункт 1.4 договора), решением которых утверждена смета на проведение ремонтных работ Обществом в общей сумме 600 000 руб.

Из приведенных норм права следует, что фактическое выполнение подрядчиком работ, не предусмотренных договором, и при отсутствии согласования выполнения таких работ в установленном законом порядке, не порождает обязанность заказчика по их оплате.

Апелляционный суд не соглашается с выводом суда первой инстанции о надлежащем согласовании подрядчиком с заказчиком дополнительного объема проведения работ по ремонту системы розлива горячего водоснабжения.

Предмет договора подряда составляют виды, перечень, объемы подлежащих выполнению работ, стоимость работ также входит в условия договора. Таким образом, изменение объема работ влечет изменение условий договора.

Как следует из пункта 4.1 договора от 26.04.2018 № 2070, назначенный заказчиком представителем Сухоруков Е.Н. должен был выполнять функции технического надзора. При этом в пункте 4.6 договора установлен прямой запрет представителю заказчика вносить изменения в договор.

При этом обязанность представителя заказчика принимать участие в совещаниях для обсуждения вопросов, связанных с работами (пункт 4.11 договора) и оформление результатов совместного обсуждения вопросов, связанных с работами, представителями заказчика и подрядчика в виде протоколов совещаний (пункт 4.11 договора), на что сослался суд первой инстанции, само по себе не свидетельствует о наличии у назначенного заказчиком представителя полномочий на внесение изменений в договор в части объема и стоимости подлежащих выполнению работ.

Нельзя признать, что полномочия Сухорукова Е.Н. на согласование от имени Товарищества дополнительного объема работ явствовало из обстановки, поскольку договором от 26.04.2018 № 2070 установлен запрет на совершение таких действий.

Доказательств согласования с Товариществом выполнения работ на сумму, превышающую сметную стоимость, извещения заказчика о необходимости выполнения дополнительных объемов работ, в том числе путем направления уведомления об этом по почте, как это было сделано впоследствии при направлении претензии от 19.18.2018, а также необходимости немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства, истцом в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено.

Более того, в заключении от 31.10.2019 № 472-19 судебный эксперт установил, что с технической точки зрения подрядчик имел возможность выполнить условия договора от 26.04.2018 № 2070 в части производства

работ, предусмотренных договором, с обеспечением надлежащего качества работ по устройству трубопровода и замены арматуры (спорных работ) без проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости (т.2, л.д.34).

При таких обстоятельствах апелляционный суд пришел к выводу, что у Товарищества не возникла обязанность по оплате дополнительных работ, стоимость которых превысила цену, установленную договором.

При этом суд не может согласиться с выводом суда первой инстанции о том, что подрядчик предъявил к оплате стоимость фактически выполненных работ, которая не превышает цены договора.

В цену договора 600 000 руб. входила стоимость двух видов работ: по капитальному ремонту системы розлива горячего водоснабжения на сумму 358 647 руб. 72 коп. и ремонт оборудования индивидуального теплового пункта стоимостью 241 352 руб. 28 коп., на которые сторонами были утверждены самостоятельные сметы.

Сторонами подтверждено, что Обществом выполнялись работы только по капитальному ремонту системы розлива горячего водоснабжения, к выполнению работ по ремонту оборудования индивидуального теплового пункта подрядчик не приступил.

Таким образом, истец принял на себя обязательство выполнить работы по капитальному ремонту системы розлива горячего водоснабжения за твердую сумму 358 647 руб. 72 коп., что подтверждено утвержденной сторонами сметой, и в отсутствие согласия заказчика на увеличение твердой цены договора данного вида работ не вправе требовать её оплаты в большем размере.

Поскольку из заключения эксперта следует, что работы по огрунтовке и окраске стальных трубопроводов в объеме 8,3 кв.м (пункты 44, 45 акта о приемке выполненных работ; т.1, л.д. 61-62) фактически не выполнены, что истцом не оспаривалось в ходе рассмотрения дела (и подтверждено специалистом в письменных пояснениях от 17.08.2020), апелляционная инстанция соглашается с выводом суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения требования Общества о взыскании задолженности в сумме 660 руб.

Оснований для уменьшения стоимости выполненных истцом работ в пределах твердой цены в большем размере апелляционный суд не усматривает.

Выполнение работ в заявленном Обществом объеме, за исключением указанного вида работ, подтверждается заключением судебного эксперта, выводы которого имеющимися в материалах дела доказательствами не опровергаются.

В соответствии со статьей 723 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик вправе потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков, соразмерного уменьшения установленной за работу цены или возмещения своих расходов на устранение недостатков только в

случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования.

На основании пункта 6 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Доказательств наличия в выполненных Обществом работах недостатков, влекущих последствия, установленные указанными нормами права, заявителем не представлено.

Ухудшение результата работ вследствие замены подрядчиком материалов, Товариществом документально не подтверждено.

Ссылку ответчика на ненадлежащее выполнение истцом работ вследствие отступлений от условий договора в части толщины теплоизоляционного материала суд считает несостоятельной с учетом пояснений специалиста Чернышева Н.А. о том, что толщина теплоизоляционного слоя 9 мм, фактически примененного при ремонте, не влияет на температуру воды в трубах с учетом свойств данного материала и температуры воздуха в подземном гараже, где расположены трубы. Данные обстоятельства подтверждены свидетелем Мальцевым А.Н.

Доказательства, опровергающие выводы специалиста, заявителем не представлены.

Доводы заявителя со ссылкой на статью 754 Гражданского кодекса Российской Федерации об отсутствии у заказчика бремени доказывания наличия в выполненных подрядчиком работах недостатков, влекущих ухудшение их результатов, апелляционный суд считает основанными на неверном толковании норм материального права.

Статьей 754 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривается ответственность подрядчика за качество работ.

В рассматриваемом случае спорными являются вопросы оплаты выполненных истцом работ, которые не регулируются данной нормой.

С учетом изложенного апелляционный суд признает выполнение Обществом работ, подлежащих оплате, на общую сумму 357 987 руб. 72 коп. (358 647 руб. 72 коп. – 660 руб.).

Материалами дела подтверждается и не оспаривается сторонами, что Товариществом были перечислены Обществу в качестве аванса денежные средства в сумме 180 000 руб., а также 23 781 руб. 10 коп. – по платежному поручению от 23.07.2020.

При таких обстоятельствах с Товарищества в пользу Общества подлежит взысканию задолженность за выполненные работы в сумме 154 206 руб. 62 коп. (357 987 руб. 72 коп. – 180 000 руб. – 660 руб. – 23 781 руб. 10 коп.).

Поскольку ответчиком допущено нарушение обязательства по оплате работ, апелляционный суд считает подлежащим удовлетворению требование истца о взыскании процентов с учетом того, что их размер не превышает договорную неустойку, установленную в пункте 6.3 договора. При этом обоснованной является ссылка суда первой инстанции на разъяснения, приведенные в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2, 2016, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 06.07.2016).

Апелляционный суд соглашается с выводом суда первой инстанции о наличии оснований для начисления процентов на сумму задолженности с 17.10.2018, с учетом пояснений ответчика о получении им акта о приемке выполненных работ 16.10.2018 и установленного договором срока для оплаты выполненных работ в течение 30 дней с момента составления акта. Доводы Товарищества о возникновении у него обязанности по оплате выполненных работ только после расторжения договора не основаны на нормах права и положениях договора.

Исходя из изложенного, размер процентов на сумму задолженности, существовавшей в период, за который истцом начислены проценты, 177 327 руб. 72 коп. (357 987 руб. 72 коп. – 180 000 руб. – 660 руб.) составит 2335 руб. 62 коп. с учетом следующего расчета:

за период с 17.10.2018 по 16.12.2018:  $177\,327 \text{ руб. } 72 \text{ коп.} \times 7,5\% : 365 \text{ дней} \times 61 \text{ день} = 2222 \text{ руб. } 67 \text{ коп.};$

за период с 17.12.2018 по 19.12.2018:  $177\,327 \text{ руб. } 72 \text{ коп.} \times 7,75\% : 365 \text{ дней} \times 3 \text{ дня} = 112 \text{ руб. } 95 \text{ коп.}$

Оснований для уменьшения данной суммы процентов по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

При изложенных обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит изменению на основании пунктов 3, 4 части 1, пункта 1 части 2 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с несоответствием выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела, неправильным применением норм материального права – неприменением закона, подлежащего применению: статей 709, 743 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебные расходы на проведение экспертизы, уплату государственной пошлины и расходы истца на представителя суд распределяет между сторонами пропорционально удовлетворенным требованиям с учетом частичного удовлетворения ответчиком требований истца в размере 23 781 руб. 10 коп. после обращения в суд (расходы в этой части относятся на ответчика) и разумных пределов расходов на представителя.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для безусловной отмены судебного акта, при рассмотрении дела апелляционным судом не установлено.

Согласно части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине за рассмотрение апелляционной жалобы относятся на заявителя.

Руководствуясь статьями 176, 258, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Первый арбитражный апелляционный суд

### **П О С Т А Н О В И Л :**

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 09.10.2020 по делу № А43-2627/2019 изменить, апелляционную жалобу товарищества собственников жилья «Холодный 10» удовлетворить частично.

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Квадрострой» удовлетворить частично.

Взыскать с товарищества собственников жилья «Холодный 10» (ОГРН 1105260013242, ИНН 5260288608) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Квадрострой» (ОГРН 1075262013331, ИНН 5262213132):

- 154 206 (сто пятьдесят четыре тысячи двести шесть) руб. 62 коп. задолженности за выполненные работы;
- 2335 руб. 62 (две тысячи триста тридцать пять) руб. 62 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами;
- 4320 (четыре тысячи триста двадцать) руб. государственной пошлины;
- 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей расходов по оплате юридических услуг.

В удовлетворении остальной части исковых требований обществу с ограниченной ответственностью «Квадрострой» отказать.

Взыскать в пользу экспертной организации общества с ограниченной ответственностью «Лига-Эксперт» (ОГРН 1095261003364, ИНН 5261069461) вознаграждение эксперту: с товарищества собственников жилья «Холодный 10» (ОГРН 1105260013242, ИНН 5260288608) 43 470 (сорок три тысячи четыреста семьдесят) руб., с общества с ограниченной ответственностью «Квадрострой» (ОГРН 1075262013331, ИНН 5262213132) 26 530 (двадцать шесть тысяч пятьсот тридцать) руб.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок со дня его принятия.

Председательствующий судья

Н.А. Назарова

Судьи

Н.А. Насонова

Т.И. Тарасова

