

Истец: ООО СФ «Нерей»

353460, Краснодарский край, г. Геленджик, ул.
Первомайская, 5-а

Ответчик: ООО «Ланди-Строй»

353910, Краснодарский край, г. Новороссийск,
ул. Набережная, 61

25 октября 2006 г.

Дополнение к исковому заявлению

В связи с необходимостью уточнения правовых оснований заявленного иска о взыскании задолженности и неустойки по договору строительного подряда, а также с учетом представленных ответчиком возражений истец считает необходимым дать следующие пояснения.

После заключения договора на строительство жилого дома от 27.03.06 № 27/03 (далее - «Договор») истцом (подрядчиком) был принят от ответчика (заказчика) объект строительства по акту от 10.04.06. Акт составлен на основании пункта 2.2.1 Договора и содержит сведения о выполненных на момент приемки объекта объемах работ, а также о выявленных в них недостатках.

Из акта, в частности, усматривается, что объект принят истцом в производство работ с отметки пола первого этажа.

Давальческие материалы, необходимые для выполнения работ в апреле 2006 года, также были приняты истцом у ответчика по акту (дата составления акта не указана).

В соответствии с пунктом 3.2 Договора ответчик 12.04.06 уплатил истцу аванс в размере 245 000 рублей. Этим же пунктом Договора предусмотрено, что заказчик обязан производить оплату за выполненные строительно-монтажные работы в течение 5 банковских дней после принятия у подрядчика работ по каждому этажу.

Как и предусмотрено пунктом 4.1 Договора, истец начал выполнение работ по первому этажу 15.04.06 в соответствии с рабочим проектом, подписанным 14.04.06.

Письмом от 03.05.06 № 03/05 ответчик обратился к истцу с просьбой приостановить строительные работы на объекте с 04.05.06 в связи с независящими от ответчика обстоятельствами. Прекращение работ 04.05.06 в 11 часов «по указанию властей г. Геленджика» зафиксировано актом от 04.05.06, подписанным прорабом, бригадиром строителей и представителем ответчика.

В действительности прекращение работ было предписано письмом Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Геленджика от 03.05.06 в связи с тем, что на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, фактически возводится строение с планировкой многоквартирного жилого дома.

Указанные обстоятельства подтверждаются также Разрешением на строительство от 06.04.05 № 077 (разрешено строительство индивидуального жилого дома) и рабочим проектом от 14.04.06, из которого видно, что фактически планировалось строительство многоквартирного жилого дома.

На момент прекращения работ истцом была выполнена лишь часть работ по возведению первого этажа жилого дома. Выполненные в апреле 2006 года работы приняты заказчиком по акту о приемке выполненных работ (форма КС-2) от 29.04.06 № 1 на сумму 590 700 рублей, включая НДС. Также заказчиком подписана справка о стоимости выполненных работ (форма КС-3) на ту же сумму.

В связи с прекращением работ на объекте стороны по акту от 16.05.06 произвели возврат не использованных в строительстве давальческих материалов от подрядчика заказчику. Таким образом, стороны фактически прекратили исполнение Договора.

Предусмотренная пунктом 2.3.4 Договора отчетная документация была частично передана представителю ответчика 24.05.06, что подтверждается распиской. Были переданы общий журнал работ и акты на скрытые работы. В части передачи исполнительных схем истец предусмотренную Договором обязанность своевременно не исполнил.

Исполнительные схемы, а также повторно общий журнал работ и акты на скрытые работы были переданы ответчику 28.09.06, о чем свидетельствует расписка ответчика в получении указанных документов.

Таким образом, невозможность исполнения работы по Договору в полном объеме была вызвана действиями ответчика как заказчика строительства либо явилась следствием его упущений. Подрядчик выполняет работы по заданию заказчика (пункт 1 статьи 740 ГК РФ). Задание было дано заказчиком с нарушением условий Разрешения на строительство, о чем ответчик не мог не знать. Именно это нарушение и явилось основанием для прекращения работ.

Согласно пункту 2.2.3 Договора подрядчик обязан выполнить работы из материалов заказчика. Следовательно, принятие у истца давальческих материалов по акту от 16.05.06 также является действием заказчика, вследствие которого исполнение работы по договору подряда стало невозможным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 718 ГК РФ в случаях, когда исполнение работы по договору подряда стало невозможным вследствие действий или упущений заказчика, подрядчик сохраняет право на уплату ему указанной в договоре цены с учетом выполненной части работы.

Моментом возникновения обязательства заказчика по оплате фактически выполненных работ в этом случае является день, когда исполнение работы по договору подряда стало невозможным. В данном случае этот момент наступил не позднее 16.05.06.

В связи с тем, что обязательство по оплате выполненных работ у ответчика возникло не на основании пункта 3.2 Договора, а в силу пункта 2 статьи 718 ГК РФ, ответственность за задержку оплаты в виде пени, предусмотренной пунктом 5.6 Договора, применяться не должна. В данном случае ответчик несет ответственность за нарушение денежного обязательства в виде процентов за пользование чужими денежными средствами, предусмотренных статьей 395 ГК РФ, которые начисляются начиная с 16.05.06.

Не может быть принята во внимание ссылка ответчика на дополнительное соглашение от 28.03.06 № 1 к Договору. По мнению ответчика, денежное обязательство по оплате выполненных работ заменено сторонами передачей истцу имущественных прав на сумму 2 473 175 рублей. Ответчик полагает, что эти имущественные права уже переданы истцу, на основании чего в своей справке о стоимости выполненных истцом работ делает вывод о наличии задолженности у истца перед ответчиком в размере 2 385 377 рублей.

С такой позицией нельзя согласиться. Анализ текста дополнительного соглашения от 28.03.06 № 1 показывает, что стороны предусмотрели не передачу имущественных прав, а обязанность ответчика передать истцу жилую площадь после завершения строительства объекта. Об этом, в частности, свидетельствуют формулировки пунктов 2.2 и 2.3 дополнительного соглашения. Так, пунктом 2.2 предусмотрены передача и прием квартиры, а не прав. Пунктом 2.3 предусмотрена передача жилой площади по акту, подписание которого считается надлежащим выполнением заказчиком обязательства по договору. Условий о том, что обязательство по оплате выполненных работ считается полностью или в части исполненным заказчиком с момента подписания дополнительного соглашения, стороны не предусмотрели.

Кроме того, дополнительное соглашение от 28.03.06 № 1 предусматривает замену денежного обязательства обязанностью передать имущество (квартиры) лишь в определенной части стоимости строительно-монтажных работ по объекту (пункты 2, 3, 4). Пунктом 3 дополнительного соглашения предусмотрена обязанность заказчика уплатить подрядчику денежные средства в сумме 426 825 рублей в срок до 01.07.06, причем эта обязанность не обусловлена исполнением подрядчиком какого-либо встречного обязательства.

В действительности истец не получил какого-либо имущества от ответчика во исполнение названного дополнительного соглашения.

В связи с фактическим прекращением сторонами исполнения основного договора подряда и возникшей вследствие действий ответчика невозможности выполнения работ условия дополнительного соглашения не могут быть выполнены. Применение пункта 2 статьи 718 ГК РФ исключает при-

менение условий о порядке оплаты работ, предусмотренных как основным договором подряда, так и дополнительным соглашением к нему.

Как указано в пункте 11 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.00 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» заказчик должен оплатить результат работ, если им не выполнено обязательство по договору о передаче подрядчику товаров в счет оплаты выполненных работ. В настоящее время отсутствует как необходимость у истца в получении жилой площади, так и возможность у ответчика передать предусмотренную соглашением жилую площадь.

Таким образом, ответчик обязан уплатить истцу указанную в договоре цену работы с учетом выполненной ее части. Стоимость выполненной части работы подтверждается подписанными ответчиком актом приемки выполненных работ (форма КС-2) от 29.04.06 № 1 и справкой о стоимости выполненных работ (форма КС-3) от 20.04.06 и составляет 590 700 рублей, включая НДС. Акт и справка подписаны ответчиком без каких-либо возражений. С учетом уплаченного аванса в сумме 245 000 рублей задолженность ответчика составляет 345 200 рублей.

Согласно пункту 12 упомянутого Информационного письма ВАС РФ наличие акта приемки работ, подписанного заказчиком, не лишает заказчика права представить суду возражения по объему и стоимости работ. Однако в этом случае бремя доказывания завышения объема и стоимости работ лежит на ответчике, подписавшем акт.

В обоснование своих возражений ответчик представил справку о стоимости выполненных работ ООО СФ «Нерей», из которой следует, что общий объем выполненных истцом работ составляет 333 298 рублей или 18,62% одного этажа. Расчеты выполненного объема работ произведены ответчиком на основании смет ООО «Новое дело», приложенных к справке.

Указанные сметы не могут применяться для подобного расчета. Представленные ответчиком локальные ресурсные сметные расчеты № 1 и № 2 от 10.03.06 составлены организацией, которая не осуществляла строительство объекта выше отметки пола первого этажа и, как следствие, не имела возможности выполнить правильный расчет стоимости работ. Ряд элементов названных смет (затраты труда, стоимость работ механизмов) носит индивидуальный характер, не является обязательным для всех подрядчиков и определяется соглашением сторон. Поэтому соответствующие статьи сметных расчетов, составленных одним потенциальным подрядчиком, отличаются от аналогичных статей смет других подрядчиков. Как следствие, общая сметная стоимость строительства также будет различной у разных подрядчиков.

Рабочий проект, в соответствии с которым истец выполнял работы по строительству объекта, был подписан 14.04.06, то есть позднее даты составления сметных расчетов ООО «Новое дело». Как следствие, в сметах ООО «Новое дело» не учтены работы по устройству таких существенных конструктивных элементов объекта, как армированные колонны. Между тем, рабочим проектом от 14.04.06 названные конструктивные элементы предусмотрены и работы по их устройству фактически были выполнены истцом, что подтверждается и исполнительными схемами.

Не учтены в представленных ответчиком сметах и дополнительные работы по исправлению недостатков работ, выполненных до приемки объекта истцом. В частности, в местах устройства колонн не были оставлены выпуски арматуры, что вызвало необходимость долбить сейсмопояс и сверлить дополнительные отверстия. Этот и другие недостатки, повлекшие необходимость выполнять дополнительные работы, отражены в акте приема подрядчиком объекта от 10.04.06, который подписан ответчиком.

Таким образом, сметные расчеты ООО «Новое дело», положенные в основу расчетов ответчика, выполнены до подписания рабочего проекта, не в соответствии с ним и без учета фактически необходимых объемов строительно-монтажных работ по объекту. Следовательно, содержащиеся в них данные не могут быть признаны достоверными. Основанные на этих расчетах выводы, содержащиеся в справке ответчика, неверны как в части стоимости выполненных работ, так и в части их процентного соотношения к общему объему работ по этажу.

Доводы ответчика о том, что действительная стоимость выполненных истцом работ составляет всего 333 298 рублей, не подтверждены надлежащими доказательствами и не могут быть приняты во внимание.

Письмом от 30.06.06 № 22 истец направил ответчику претензию, в которой предложил добровольно уплатить задолженность за выполненные работы в сумме 345 200 рублей. В августе 2006 года

письмом без даты и номера ответчик сообщил о своем несогласии с представленным истцом актом сверки и просил согласовать дату составления акта фактически выполненных работ на объекте. В ответном письме от 28.08.06 № 34 истец сообщил ответчику, что акт сверки был составлен на основании подписанных ответчиком актов приемки работ.

Как видно из названных писем, ответчик не отрицает наличие у него обязанности по оплате выполненных работ, но оспаривает их объем и стоимость. Вместе с тем, надлежащими доказательствами свои возражения ответчик не подтверждает.

С учетом вышеизложенного, истец поддерживает свои иски и просит их удовлетворить.

Приложение:

1. Копия акта приема объекта от 10.04.06.
2. Копия акта приема-передачи давальческих стройматериалов за август 2006.
3. Копия письма Управления архитектуры и градостроительства от 03.05.06.
4. Копия разрешения на строительство от 06.04.05 № 077.
5. Копия акта приема-передачи строительных материалов от 16.05.06.
6. Копия расписки от 24.05.06.
7. Копия письма ООО СФ «Нерей» от 27.09.06 № 27.
8. Копия дополнительного соглашения от 28.03.06 № 1.
9. Копия письма ООО «Ланди-Строй» б/д б/н.
10. Копия письма ООО СФ «Нерей» от 28.08.06 № 34 с уведомлением о вручении.
11. Копия письма ООО СФ «Нерей» от 16.10.06 № 44 с уведомлением о вручении.

Представитель ООО СФ «Нерей»

_____ **(В.В. Романчук)**