



**СРО АССОЦИАЦИЯ «СТРОИТЕЛИ НИЖНЕЙ ВОЛГИ»**

СРО-С-299-12042019 ИНН 3460072218 КПП 345901001 ОГРН 1183443001136

400005, г.Волгоград, пр-кт им В.И. Ленина, дом 86, офис 323

e-mail: srosnv@mail.ru, (8442) 243704, 247038

Одобрены Советом СРО А «СНВ»

Протокол № 7 от 12.02.2020г.

## **Рекомендации по совершенствованию юридических процедур при заключении и исполнении подрядчиками договоров строительного подряда, договоров подряда на осуществление сноса.**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Строители Нижней Волги», изучив опыт работы строительных компаний Волгоградской области и Рекомендации по ведению подрядчиками документооборота при исполнении договоров строительного подряда, договоров подряда на осуществление сноса, разработанные АСОНО, предлагает строительным организациям использовать настоящие рекомендации в своей хозяйственной деятельности.

Основными целями рекомендаций являются улучшение организации заключения и исполнения договоров подряда членами СРО Ассоциации «Строители Нижней Волги» в качестве подрядчиков и предотвращение возможных негативных последствий в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по заключенным договорам.

В целях обеспечения в будущем эффективной правовой защиты при предъявлении заказчиком или третьими лицами требований, претензий к подрядчикам в рамках договоров на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также с целью создания дополнительных гарантий своевременной и в полном объеме оплаты выполненных работ подрядчикам при исполнении договоров рекомендуется применять следующие подходы.

### **I. Рекомендации подрядчику, связанные с заключением договора.**

Исходя из того, что условия договоров подряда, предлагаемые к заключению с использованием конкурентных способов заключения договоров, определяются, в основном, заказчиками, а также возможности внесения в них изменений и дополнений ограничены, от членов СРО Ассоциация «СНВ» предполагается сбалансированный подход при принятии окончательного решения об участии в процедуре закупки. Оценивая юридические риски при анализе условий будущего договора, члены СРО Ассоциация «СНВ» могут ориентироваться на проект Правил заключения договоров строительного подряда, предложенных к использованию в работе Ассоциацией НОСТРОЙ, решения и предложения, принимаемые на заседаниях Совета и общих собраниях членов СРО Ассоциация «СНВ».

С учетом целей настоящих Рекомендаций особо следует обратить внимание на следующее.

#### **1. Предмет договора**

При согласовании условия о предмете договора подряда определяется содержание, объем и результат выполняемых работ. Такое описание должно быть подробным, точным и максимально соответствующим действительности. Объем работы может быть согласован в тексте договора или в приложениях к договору (смете, календарном плане, техническом задании и т.п.). Объем работы будет считаться согласованным также путем указания на порядок определения объема работ.

Ненадлежащее согласование предмета договора, например, в виде неподписания заказчиком приложений к договору, влечет риск отказа подрядчику в оплате стоимости выполненных работ и предусмотренной договором неустойки (пени, штрафа). В случае авансирования работ полученные денежные средства могут быть расценены как неосновательное обогащение подрядчика с возложением на последнего обязанности по их возврату заказчику.

Кроме того, должное согласование результата работ позволит избежать разногласий при квалификации договора.

## **2. Качество работы.**

В случае согласования в договоре требований не только по качеству работ, но и свойствам результата работ (особым физическим качествам, эксплуатационным показателям, характеристикам энергопотребления, надежности, безопасности) или целевому назначению результата работ, подрядчик принимает на себя обязательства выполнить работу, отвечающую более высоким требованиям по сравнению с обязательными. В этом случае передача результата работ, не соответствующих повышенным требованиям, является нарушением условия договора о качестве в целом.

При установлении в договоре порядка извещения об обнаружении заказчиком результата работ ненадлежащего качества необходимо исходить из того, что срок извещения должен удовлетворять требованиям разумности и определенности. По возможности, следует указывать момент начала исчисления срока и на последствие его пропуска – утрату прав заказчика на предъявление требований, связанных с несоответствием договору результата работ.

При определении требований, которые вправе предъявить заказчик при обнаружении недостатков результата работ, рекомендуется избегать изменения общего перечня и условий удовлетворения требований, предусмотренных п.1 ст.723 ГК РФ (права по выбору заказчика требовать или безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, или соразмерного уменьшения установленной за работы цены), а также включения в договор права заказчика на устранение недостатков самостоятельно с возмещением соответствующих расходов.

## **3. Предоставление материалов и оборудования для выполнения работ.**

В случае, если стороны договора подряда предполагают, что работы будут выполняться не иждивением подрядчика, а полностью или частично из материалов или с использованием оборудования заказчика, то в договоре необходимо согласовать условие об обязанности заказчика по предоставлению соответствующих материалов и оборудования. При этом, подрядчику рекомендуется предусмотреть в договоре перечень материалов и оборудования, которые должны быть переданы заказчиком, право, которое предоставляется подрядчику на материалы и оборудование, требования к качеству материалов и оборудования, порядок и условия предоставления отчета об израсходовании материалов.

Наличие данного условия обеспечивает интересы подрядчика, поскольку создает ему необходимые условия для контроля за качеством выполняемых работ, а также в случае нарушений со стороны заказчика предоставляет право заявить о невозможности приступить к работам, а если работы начаты, то приостановить их.

## **4. Порядок выполнения работ.**

Если в договоре указан определенный способ выполнения работ, включая определенную технологию, режим, оборудование или последовательность действий, подрядчик лишен самостоятельности выбора и обязан соблюдать согласованное условие, даже если это приводит к его непредвиденным издержкам.

В случае нарушения такого определенного способа существует риск признания работ, выполненных подрядчиком, несоответствующими заданию заказчика, отказа в их оплате и применения к подрядчику мер ответственности в виде неустойки (штрафа, пени).

## **5. Содействие заказчика**

В целях обеспечения условий выполнения работ подрядчику следует включать в договор условия о содействии заказчика. Содействие заказчика является дополнительной обязанностью заказчика, по характеру и основаниям возникновения отличающимся от основных обязанностей по приемке и оплате работ, закрепление которой в договоре крайне желательно.

К формам содействия заказчика обычно относятся:

- согласование работ в государственных органах и получение необходимых разрешительных документов;
- предоставление подрядчику строительной площадки, помещений, сооружений, необходимых для выполнения работ;
- передача подрядчику документов и сведений, необходимых для выполнения работ; транспортировка материалов, оборудования, сотрудников подрядчика;
- обеспечение временного электро-, газо- и водоснабжения строительной площадки, на которой выполняются работы;
- выполнение различных видов работ или оказание услуг для подрядчика, например предварительная обработка вещи, передаваемой для выполнения работ, монтаж и установка конструкций, проектно-изыскательские работы;
- предоставление подрядчику прав на использование объектов интеллектуальной собственности заказчика.

В договоре подрядчику целесообразно определить формы содействия, конкретный перечень действий заказчика, порядок и сроки их выполнения. В частности, особое внимание необходимо уделить описанию передаваемых подрядчику строительной площадки, материалов, оборудования, подлежащей переработке вещи с указанием их характеристик, идентификации, состояния, дополнительных условий, обеспечивающих пригодность для выполнения работ.

Отсутствие в договоре условий о содействии заказчика, по общему правилу, возлагает на подрядчика обязанность осуществить своими силами и средствами все действия, необходимые для выполнения работ и снижает возможность требовать переноса сроков выполнения работ или обосновывать их нарушение ссылкой на неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком встречных обязательств.

## **6. Оплата работ**

Подрядчику не рекомендуется использовать в договоре подряда условия об определении срока оплаты работ с момента совершения действий третьими лицами или наступления иных обстоятельств, которые не зависят от воли подрядчика.

## **7. Приемка работ**

При определении правил приемки работ целесообразно включение в договор перечня лиц, уполномоченных участвовать в приемке:

- органы юридического лица, действующие на основании ЕГРЮЛ и учредительных документов (директор, генеральный директор, президент и др.);
- Ф.И.О., должности представителей (работников и иных), действующих от имени заказчика и подрядчика, документы, подтверждающие их полномочия.

Если к приемке работ будут привлекаться другие лица, например, представители инженера (инженерной организации), технические специалисты, обладающие специальными знаниями и навыками, не заинтересованные в результате приемки, в договоре следует указать данные, позволяющие идентифицировать таких лиц и порядок подтверждения их полномочий.

При необходимости в договоре может быть предусмотрен порядок извещения о готовности выполненных работ к сдаче. В этом случае в договоре следует указать срок, порядок и форму направления извещения, в частности, для этих целей допустимо направление заказчику сообщений по электронной почте на согласованный адрес (адреса).

Подрядчику также рекомендуется исключить или минимизировать случаи приемки работ, в том числе проверки качества результата работ, в одностороннем порядке без участия подрядчика.

Соблюдение данных правил позволит предотвратить случаи с заявлением заказчиком необоснованных требований по качеству, возможному отказу от договора, возврату неотработанного аванса (в случае его получения подрядчиком) и применению к подрядчику мер ответственности в виде неустойки (штрафа, пени).

## **8. Ответственность**

При определении условий договора об ответственности подрядчика на нарушения договора предпочтительно:

- по возможности, ограничить общий размер всех неустоек (пени, штрафа), начисляемых по договору, предельной величиной, поставленной в зависимость от стоимости выполняемых работ или суммы задолженности;
- при установлении в договоре неустоек (пени, штрафа) за просрочку исполнения обязательства, например, за нарушение сроков начала или окончания работ, исчислять базу для расчета неустоек не от общей стоимости работ (этапа работ), а от стоимости неисполненного обязательства;
- определять максимальный размер неустоек (пени) за нарушения, предусмотренные договором, например, из расчета двукратной ключевой ставкой Банка России, действующей в периоды нарушения, или 0,1 процента от стоимости невыполненных работ (этапа работ) за каждый день просрочки;
- исключить случаи, когда предусмотренная договором неустойка (пени) продолжает начисляться после прекращения договора, например, в случае, невозврата подрядчиком неотработанного аванса после отказа заказчика от договора.

## **9. Изменение и расторжение договора.**

При согласовании условий о прекращении договора рекомендуется исключить право заказчика на односторонний отказ от исполнения договора по основаниям, не связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора подрядчиком.

Устанавливая порядок одностороннего отказа заказчика от исполнения договора (независимо от оснований), в договоре следует определить способ направления соответствующего уведомления. Рекомендуемым способом является направление скана (копии) уведомления посредством электронной почты на адрес (адреса) подрядчика, указанный в договоре, с последующим направлением оригинала уведомления ценным письмом с описью вложения.

**II. Все уведомления и извещения должны быть направлены заказчику по указанному в договоре адресу (адресам) и исключительно предусмотренным договором способом. При отсутствии в договоре способа направления корреспонденции заказчику рекомендуется отправлять Почтой России ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в договоре, а при его отсутствии – по юридическому адресу, указанному в ЕГРЮЛ.**

Заключаемые договоры строительного подряда, договоры подряда на снос объектов капитального строительства, обычно предусматривают несколько способов направления контрагенту заявлений, уведомлений, извещений, требований или иных юридически значимых сообщений (далее – корреспонденция): почтовым отправлением, нарочно, факсимильной связью, по адресам электронной почты, указанным в договоре.

Для использования в качестве доказательств в суде документов, направленных заказчику, необходимо обязательно сохранять документы, подтверждающие отправку. Документами, подтверждающими отправку, могут быть – при отправке:

- почтовым отправлением Почтой России – опись вложения с оттиском штампа, содержащего дату отправки, почтовая квитанция об отправке корреспонденции и уведомление о вручении (в случае если письмо вернулось, необходимо сохранить конверт с содержимым);

- курьерской службой – квитанция об отправке с указанием какой именно документ вложен в письмо и документ, подтверждающий получение письма адресатом;

- нарочно - наличие на сопроводительном письме к корреспонденции (при большом объеме документов) или на копии вручаемого получателю документа: штампа или печати получателя, подписи лица, принявшего корреспонденцию, его ФИО, наименования должности, входящего регистрационного номера и даты принятия;

- факсимильной связью – подтверждение получения в тот же день путем возврата факсимильной связью копии сопроводительного письма к корреспонденции (при большом объеме документов) или копии направленного получателю документа с пометкой «получено», с указанием входящего регистрационного номера, даты принятия, подписи лица, принявшего корреспонденцию, его ФИО, наименования должности;

- по адресу электронной почты – электронное письмо о доставке/получении электронного сообщения по электронной почте (при отправке электронного письма следует ставить отметку в письме о необходимости направления сообщения о доставке, отправленное электронное письмо и сообщение о доставке требуется сохранять в электронных письмах и не удалять, так как в суде может потребоваться удостоверить в нотариальном порядке доказательства отправки данного письма и его получения – в этом случае нотариус лично просматривает отправленное электронное письмо и отчет о доставке).

Также необходимо обратить внимание, что при направлении документов почтовым отправлением рекомендуется использовать Почту России, а не курьерскую службу. Это связано с тем, что большинство курьерских служб не имеют соответствующей лицензии, следовательно, при отправке посредством такой курьерской службой письма срок будет исчисляться не с момента отправки письма (как в случае с Почтой России), а с момента его получения адресатом, а в случае неполучения адресатом письма по каким-то причинам, суд может расценить письмо не отправленным.

В случае несоблюдения указанных выше рекомендаций подрядчик не сможет доказать уведомление заказчика о требуемых фактах (например, вынужденная приостановка работ, ошибки в проектной документации и т.д.), что может повлечь начисление неустоек, штрафов даже в случае вынужденного нарушения договора подрядчиком по вине заказчика.

#### Правовое обоснование:

Согласно части 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс РФ) заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Как указано в пункте 63 Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», с учетом положения пункта 2 статьи 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее - индивидуальный предприниматель), или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Обращаем внимание, что согласно пункту 65 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015г., юридически значимое сообщение может быть направлено в любой форме, если иное не установлено законом, договором, не следует из обычая или практики, установившейся во взаимоотношениях сторон. При выборе формы извещения необходимо учитывать наличие возможности достоверно установить впоследствии, от кого исходило сообщение, кому было адресовано и на какой предмет это сообщение направлено. Договором может быть установлено, что юридически значимые сообщения, связанные с возникновением, изменением или прекращением обязательств, основанных на этом договоре, направляются одной стороной другой стороне этого договора исключительно по указанному в нем адресу (адресам) или исключительно предусмотренным договором способом. В таком случае направление сообщения по иному адресу или иным способом не может считаться надлежащим, если лицо, направившее сообщение не знало и не должно было знать о том, что адрес, указанный в договоре, является недостоверным (абзац 2 пункта 64 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015).

При этом необходимо учитывать, что изложенные выше правила применяются, если иное не предусмотрено законом или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон (часть 2 статьи 165.1 Гражданского кодекса РФ).

### **III. Об отсутствии материалов, оборудования, технической документации или о их непригодности или недоброкачественности, обнаруженной в процессе выполнения работ, необходимо известить заказчика.**

Действующим законодательством и условиями подрядных договоров предусмотрена обязанность подрядчика выполнять работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства в соответствии с условиями договора, проектно-сметной документацией и действующим законодательством.

На практике подрядчики нередко сталкиваются с ситуацией, когда договор заключен, а техническая документация не передана заказчиком, передана не в полном объеме, необходимом и достаточном для выполнения работ либо переданная документация содержит ошибки, несоответствия или по иным причинам непригодна для её применения.

В случае, если нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (например, государственный заказчик должен произвести закупку оборудования в установленный срок путем проведения соответствующего конкурса, а заказчик даже не разместил информацию о конкурсе и очевидно, что не успеет к установленному срок провести закупку оборудования), подрядчик вправе на основании статьи 719 Гражданского кодекса РФ не приступать к работе, а начатую работу приостановить.

Следует помнить что в любом случае (не приступая к работам или приостанавливая начатые работы), подрядчик обязан предупредить заказчика о возникших препятствиях к исполнению договорных обязательств, поскольку, как следует из пункта 2 статьи 716 Гражданского кодекса РФ, подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, которые создают невозможность завершения работы в срок, не вправе при предъявлении к нему требований или его требований к заказчику ссылаться на указанные обстоятельства.

Поэтому подрядчикам, которые к началу выполнения работ не получили предусмотренные договором материалы, оборудование, техническую документацию, либо в процессе выполнения работ обнаружили их непригодность или недоброкачественность, для исключения возможности применения со стороны заказчика штрафных санкций за нарушение сроков выполнения работ (этапов работ), одностороннего отказа заказчика от договора (исполнения договора), и, как следствие, внесения подрядчика в реестр недобросовестных поставщиков, рекомендуется уведомлять заказчика об указанных обстоятельствах в установленном порядке.

#### Правовое обоснование:

В соответствии с частью 1 статьи 740 Гражданского кодекса РФ 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.

При этом согласно части 1 статьи 743 Гражданского кодекса РФ 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. Именно договором определяются состав и содержание документации, а также какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию (пункт 2 статьи 743 Гражданского кодекса РФ).

Как следует из части 1 статьи 716 Гражданского кодекса РФ, если в процессе выполнения работ подрядчиком обнаружены: непригодность или недоброкачественность предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации; возможные неблагоприятные для заказчика последствия выполнения его указаний о способе исполнения работы; иные не зависящие от подрядчика обстоятельства, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой

работы либо создают невозможность ее завершения в срок, подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу.

### **Пример уведомления заказчика о приостановлении работ:**

Фирменный бланк

Заказчику  
адрес места нахождения

исх. № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Уведомление о приостановлении работ по контракту

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. между «\_\_» (заказчиком) и «\_\_» (подрядчиком) был заключен контракт № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., предметом которого являлось \_\_\_\_\_.

В соответствии с п. \_\_\_\_\_ Контракта заказчик обязан не позднее 5 рабочих дней передать подрядчику проектно-сметную документацию. Перечень документации, которая должна быть передана подрядчику, предусмотрен \_\_\_\_\_.

По состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. необходимая для выполнения работ по Контракту проектно-сметная документация заказчиком передана не в полном объеме, а именно отсутствуют: \_\_\_\_\_.

Согласно ч.1 ст. 743 Гражданского кодекса РФ 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.

Как следует из п.1.ст. 719 Гражданского кодекса РФ, подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (статья 328).

В связи с тем, что по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. заказчиком не переданы: \_\_\_\_\_, настоящим уведомляем Вас о том, что ООО «\_\_» приостанавливает работы до получения от ООО «\_\_» всей предусмотренной Контрактом документации.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

#### **IV. Действия подрядчика в случае нарушения сроков исполнения договора.**

Анализ практики рассмотрения споров, связанных с исполнением договоров подряда, показал, что наиболее распространенным случаем, который приводит к предъявлению к подрядчикам требований о возмещении убытков и взыскании неустойки (пени, штрафа), считается нарушение сроков выполнения работ.

По общему правилу, подрядчик несет перед заказчиком ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работ. Кроме того, если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора.

При этом, причинами нарушения сроков зачастую являются обстоятельства, когда во время выполнения строительных или иных работ, заказчик своевременно не выполняет встречные обязательства по договору подряда. К таким обязательствам, как правило, относятся:

- нарушение срока передачи проектной (рабочей) документации; передача проектной (рабочей) документации не в полном объеме или неутвержденной
- проектной (рабочей) документации; предоставление строительной площадки, непригодной для выполнения работ;
- непредоставление разрешения на производство строительно-монтажных работ; перечисление авансового платежа;
- непредоставление необходимых для работ материалов и оборудования (если такая

обязанность предусмотрена договором подряда).

Другими видом обстоятельств, которые не всегда непосредственно зависят от заказчика, но создают невозможность выполнения работ, являются:

- недостатки предоставленных заказчиком материалов и оборудования для выполнения работ;
- несоответствие проектной (рабочей) документации фактическому состоянию строительной площадки;
- обнаружение недостатков, в том числе скрытых, в ранее выполненных другим лицом работах, результат которых подрядчик должен использовать в собственной работе;
- наличие предписаний органов государственной власти.

Приведенные случаи не носят характер исчерпывающих и меняются в зависимости от вида выполняемых подрядчиком работ. Наличие обстоятельств, свидетельствующих о неисполнении или ненадлежащем исполнении заказчиком встречных обязательств либо обуславливающих невозможность выполнения работ, препятствует исполнению договора в соответствии с его условиями, и влечет следующие последствия:

- 1) подрядчик вправе не приступать к выполнению работ или приостановить их;
- 2) подрядчик не считается просрочившим исполнение обязательства по выполнению работ;
- 3) заказчик не вправе требовать уплаты неустойки за нарушение сроков выполнения работ;
- 4) заказчик не вправе отказаться от исполнения договора по мотиву нарушения сроков выполнения работ;
- 5) подрядчик вправе отказаться от исполнения договора.

В целях защиты интересов подрядчика принципиально важным моментом является документальное оформление факта неисполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком встречных обязательств либо невозможности выполнения работ.

Поэтому при возникновении указанных случаев подрядчику следует:

1. незамедлительно сообщить заказчику о каждом нарушении встречного обязательства и/или невозможности выполнения работ, указать возможные последствия, предложить заказчику устранить их в разумно-определенный срок;

2. незамедлительно сообщить заказчику о невозможности приступить к работе, а если работа начата, то о приостановлении работы.

При наличии разногласий относительно наличия и характера обстоятельств, препятствующих подрядчику выполнять обязательства по договору, также целесообразно направить заказчику сообщение с вызовом для совместного документирования данного обстоятельства и обеспечить участие уполномоченных представителей подрядчика.

Условием начала работ, а в случае, если работы были приостановлены, то их возобновления, является устранение всех обстоятельств, препятствующих подрядчику выполнять обязательства по договору. При возникновении других нарушений встречных обязательств заказчика и иных случаев, приводящих к невозможности выполнения работ, порядок действий подрядчика повторяется согласно вышеизложенному.

Соблюдение данных рекомендаций позволяет надлежащим образом оформить факт неисполнения или ненадлежащего исполнения встречного обязательства заказчика и в дальнейшем обеспечить наличие доказательств в подтверждение освобождения подрядчика от ответственности либо снижения ее размера. Также имеет значение своевременность сообщений подрядчика; направление сообщения после того, как заказчиком заявлены требования по срокам работ, влечет риск признания действий подрядчика неактуальными.

Из практики рассмотрения споров:

Как показывает правоприменительная практика, соблюдение подрядчиком существующих предписаний о приостановлении работ зачастую позволяет избежать ответственности за нарушение сроков выполнения работ, произошедшее в силу обстоятельств, находящихся вне зоны ответственности подрядчика. Например, в соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 22.10.2013 № 6373/13 правомерность одностороннего отказа заказчика от договора подряда и начисления спорной неустойки поставлена в зависимость от оценки судами того обстоятельства, что подрядчик в соответствии со ст. 716 ГК РФ предупредил заказчика о невозможности выполнения работ в установленные сроки.

Более того, как следует из некоторых судебных актов, в частности, из Определения Верховного Суда РФ от 26.11.2015 г. №307-ЭС15-5546, доводы о наличии вины заказчика в нарушении графика сроков работ должны проверяться с учетом того, воспользовался или нет подрядчик своим правом на направление уведомления о препятствиях к своевременному выполнению работ.

## **V. Действия подрядчика при отсутствии документального оформления фактически выполненных работ.**

Другой распространенной ситуацией, при которой у подрядчика появляются риски имущественных потерь, является расторжение заказчиком договора подряда, последующее предъявление требований о возврате неотработанного аванса при том, что работы фактически выполнены, но на момент расторжения договора их сдача-приемка не оформлена в надлежащем порядке.

По общему правилу, обязанность документально подтвердить факт выполнения и сдачи результата работ возлагается на подрядчика. Подрядчик, ссылающийся на факт выполнения работ, должен располагать доказательствами уведомления заказчика о готовности сдать результат выполненных работ, а также актом приема-передачи результата работ (этапа работ).

В практике взаимоотношений по договорам подряда имеют место случаи, когда заказчик уклоняется от принятия результатов работ и подписания актов сдачи-приемки. В таких случаях обеспечение интересов подрядчика предполагает совершение ряда действий, направленных на документальное оформление сдачи работ:

1. направление заказчику сообщения о готовности к сдаче результата выполненных работ с датой, временем и местом возможной приемки;
2. по истечении указанной даты направление заказчику актов сдачи-приемки, оформленных и одностороннем порядке со стороны подрядчика.

Из практики рассмотрения споров:

Судебная практика подтверждает, что обязанность документально подтвердить факт выполнения и сдачи результата работ возлагается на подрядчика.

В Определении от 24.08.2015г. №302-ЭС15-8288 Верховный суд РФ, разъяснив, что подрядчик, требующий взыскания с заказчика долга по оплате работ, в подтверждение исполнения принятых на себя обязательств должен представить доказательства уведомления заказчика о готовности сдать результат выполненных работ, а также акт приема-передачи выполненных работ, фактически определил необходимый минимум действий подрядчика.

В ряде постановлений арбитражных судов округов отмечается обусловленность признания односторонних актов подрядчика надлежащим доказательством сдачи работ от предварительного уведомления заказчика о выполнении работ по договору и сообщения об их готовности к приемке.

Если заказчик отказывается от подписания актов сдачи-приемки, то об этом в актах делается отметка.

Сообщение и документы подрядчика направляются своевременно, т.е. до того как заказчик сообщил подрядчику о допущенных нарушениях при исполнении договора подряда, например, по срокам выполнения работ.

Если заказчик представляет отказ от принятия работ, то подрядчику следует его мотивированно опровергнуть посредством других сообщений и, по возможности, представляя

дополнительные документы. В случае получения сообщения заказчика о необходимости совместной приемки работ, в целях предотвращения случаев оформления такой приемки в одностороннем порядке, подрядчику целесообразно обеспечить участие своих уполномоченных представителей. При необходимости переноса даты и времени совместной приемки работ, подрядчику следует незамедлительно направить сообщение заказчику, инженеру (инженерной организации), иным заинтересованным лицам с указанием причин такого переноса и предлагаемых даты и времени совместной приемки.

Соблюдение данных рекомендаций позволяет минимизировать риски неоплаты заказчиком фактически выполненных работ, а в случае, когда заказчик заявляет о возврате неотработанного аванса, погасить заявленное требование или уменьшить его размер.

## **VI. Действия подрядчика при обнаружении недостатков выполненных работ.**

Еще одной типичной ситуацией, при возникновении которой к подрядчику могут быть предъявлены требования о взыскании убытков, является спор по качеству выполненных работ.

Если заказчик считает, что работа выполнена с недостатками, он по своему выбору предъявляет к подрядчику требования: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда. Если отступления в работе от договора подряда или иные недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустраняемыми, заказчик вправе отказаться от договора подряда и потребовать возмещения причиненных убытков.

Система контроля подрядчика за исполнением договора должна в полной мере обеспечивать возможность проверки соответствия результата выполненной работы требованиям договора и проектной (рабочей) документации, анализа предъявленных заказчиком требований по качеству работ, оперативного реагирования на требования заказчика.

В случае получения сообщения заказчика о необходимости совместной приемки работ, в том числе по качеству, для проведения такой приемки от подрядчика требуется обеспечить участие своих уполномоченных представителей. При необходимости переноса даты и времени совместной приемки работ, подрядчику следует незамедлительно направить сообщение заказчику, инженеру (инженерной организации), иным заинтересованным лицам с указанием причин такого переноса и предлагаемых даты и времени совместной приемки.

При проведении совместной приемки принципиально важным моментом является документальное оформление факта недостатков. В документе, фиксирующем приемку работ, должны быть указаны, в том числе:

- дата составления документа
- дата и номер договора, наименование объекта;
- наименование сторон договора, Ф.И.О. уполномоченных представителей сторон;
- количество и месторасположение недостатков;
- максимально подробное описание недостатков;
- по возможности, указание на характер недостатков (устраняемые или неустраняемые)

К документу, фиксирующему приемку работ, могут прилагаться материалы фото и видеосъемки. Ссылки на такие приложения является обязательными.

В необходимых случаях для участия в проведении совместной приемки подрядчик привлекает технического специалиста, обладающего специальными знаниями и навыками, не

заинтересованного в результате приемки. Ссылка на привлечение такого специалиста делается в документе, фиксирующем приемку работ.

При признании подрядчиком недостатков работ срок их устранения должен быть разумно-определенным и исполнимым для подрядчика. Если подрядчик не согласен со всеми или частью сведений, содержащихся в документе, фиксирующем приемку работ, то в нем делается соответствующая отметка.

В случае получения от заказчика документа, фиксирующего приемку работ, с указанием недостатков работ, который составлен в одностороннем порядке без вызова подрядчика, подрядчику следует в зависимости от ситуации либо требовать назначения новой даты совместной приемки работ либо направить заказчику сообщение с мотивированным опровержением, по возможности, представляя дополнительные документы.

При возникновении спора по качеству, когда в отношении результата работ предусмотрен гарантийный срок, порядок действий подрядчика аналогичен вышеизложенному.

Соблюдение данных рекомендаций позволяет надлежащим образом оформить факт недостатков в выполненных работах и в дальнейшем предотвратить случаи с заявлением заказчиками необоснованных требований по качеству.

Из практики рассмотрения споров:

*Судебная практика свидетельствует о том, что основополагающее значение при разрешении строительных споров приобрело экспертное заключение.*

*Как правило, в целях всесторонней и объективной оценки доказательств, и, в частности, для установления объема и стоимости выполненных работ, определения причин возникновения недостатков, требуются специальные познания, что предполагает необходимость назначения по делу судебной экспертизы (см., например, Определение ВС РФ от 17.08.2015 г. №308-ЭС15-6751, Определение ВС РФ от 23.06.2016 г. №305-ЭС16-4366). Поэтому, в большинстве случаев при рассмотрении споров по качеству суды поддерживают инициативу сторон в проведении экспертизы, с учетом заключения которой определяют, соответствует ли качество работы нормативным требованиям. Исключением является заявление заведомо несвоевременных ходатайств или когда возможность проведения экспертизы утрачена.*

## **VII. Действия подрядчика при получении претензии и обращения заказчика с иском в суд.**

Работа с претензиями, исками, иными имущественных требованиями, предъявленными к подрядчику, о возмещении убытков и взыскании неустойки (пени, штрафа) за нарушения договора подряда, осуществляется соответствующими ответственными подразделениями подрядчика и/или привлеченными специалистами.

Подрядчик уведомляет СРО Ассоциацию «СНВ» о каждом факте предъявления к нему претензии, иска, иного имущественного требования о возмещении убытков и взыскании неустойки (пени, штрафа) за нарушение договора подряда.

Такое уведомление направляется подрядчиком не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующей претензии, иска или иного имущественного требования. К уведомлению должна быть приложена копия претензии, иска, иного имущественного требования.

С момента получения подрядчиком претензии, иска, иного имущественного требования о возмещении убытков и взыскании неустойки (пени, штрафа) за нарушение договора подряда, подрядчик принимает дополнительные меры по сбору, систематизации и хранению подлинников материалов, относящихся к исполнению соответствующего договора (первичные документы, проектная (рабочая) документация, исполнительная документация, документы об оплате, переписка с заказчиком и пр.). Подрядчик обеспечивает возможность ознакомления с такими материалами представителям СРО Ассоциации «СНВ» по ее запросу.

После принятия судом иска к подрядчику о возмещении убытков и взыскании неустойки (пени, штрафа) за нарушения договора подряда, подрядчику следует:

- вести регулярный мониторинг изменений состояния дела в информационно-правовых системах соответствующих судов;
- в разумный срок до первого судебного заседания подготовить отзыв на иск, направить копию отзыва на иск в СРО Ассоциация «СНВ»;
- в разумный срок до первого судебного заседания подготовить ходатайство о снижении размера неустойки (пени, штрафа) по основаниям, предусмотренным ст.333 ГК РФ и ст.404 ГК РФ (в тех случаях, когда это применимо);
- обеспечить участие компетентных представителей для участия в деле.

При наличии оснований подрядчик также принимает меры для оспаривания сделок, действий и решений, которые могут повлиять на вероятность удовлетворения требований заказчика о возмещении убытков и взыскании неустойки (пени, штрафа) – отказа заказчика от договора подряда, предписаний государственных органов, осуществляющих строительный надзор, постановлений по делам об административных правонарушениях по вопросам, связанным с невыполнением предписаний, нарушениям условий государственных контрактов или договоров, заключенных в целях выполнения государственных контрактов, заключений антимонопольной службы о включении в реестр недобросовестных поставщиков и т.д.

*Из практики рассмотрения споров:*

*В настоящее время судебная практика основывается на применении Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. №7.*

**VIII. Дополнительные работы, ранее не предусмотренные договором, до начала их выполнения подлежат согласованию с заказчиком.**

Учитывая специфику строительного подряда, предусмотреть еще до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта все работы, необходимые для достижения указанного в договоре результата, бывает сложно. Уже в процессе исполнения договора возникает необходимость выполнения дополнительных работ, ранее им не предусмотренных.

Дополнительными могут быть признаны работы, обладающие одновременно (в совокупности) следующими признаками: необходимость проведения дополнительных работ обнаруживается подрядчиком в процессе исполнения договора; такие работы ранее не были предусмотрены технической документацией и сметой; без проведения таких работ продолжение (завершение) строительства, реконструкции, капитального ремонта невозможно.

Сообщение о необходимости выполнить дополнительные работы следует направить заказчику по форме и способом, предусмотренными договором, а при их отсутствии в договоре, - в форме и способом, которые позволят в дальнейшем доказать надлежащее извещение (подробно – в пункте 2 настоящих рекомендаций).

*Правовое обоснование:*

*В соответствии с частью 3 статьи 743 Гражданского кодекса РФ 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. При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.*

## Пример уведомления заказчика о приостановлении работ:

Фирменный бланк

Заказчику  
адрес места нахождения

исх. № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Уведомление о необходимости проведения дополнительных работ по контракту « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. между « \_\_\_\_ » (заказчиком) и « \_\_\_\_ » (подрядчиком) был заключен контракт № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., предметом которого являлось \_\_\_\_\_.

В процессе выполнения работ по \_\_\_\_\_ было установлена необходимость выполнения дополнительных работ, а именно: \_\_\_\_\_.

Указанные обстоятельства подтверждаются \_\_\_\_\_, возникла необходимость проведения следующих дополнительных работ: \_\_\_\_\_.

В соответствии с частью 3 статьи 743 Гражданского кодекса РФ 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.

На основании вышеизложенного настоящим уведомляем о необходимости проведения дополнительных работ. О принятом решении просим сообщить не позднее 10 (десяти) дней со дня получения настоящего уведомления.

Приложения:

1. Доказательства, подтверждающие необходимость проведения дополнительных работ.
2. Расчет новой цены работ.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Для обеспечения приемки заказчиком результатов выполненных дополнительных работ, а также получения оплаты за такие работы подрядчикам рекомендуется предварительно (до начала выполнения дополнительных работ) известить заказчика о необходимости выполнения дополнительных работ и получить от заказчика одобрение.

В случае не получения от заказчика в установленный договором или, при отсутствии в договоре, в десятидневный срок, ответа подрядчикам рекомендуется приостановить работы в установленном порядке (подробно – в пунктах 2 и 3 настоящих рекомендаций).

### Правовое обоснование:

Как следует из части 4 статьи 743 Гражданского кодекса РФ 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.

Подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не вправе требовать оплаты этих работ и в случае, когда такие работы были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика (пункт 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 №51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда").

**IX. При отсутствии в договоре срока предоставления заказчиком доступа к объекту капитального строительства для выполнения работ (передачи фронта работ) такой срок исчисляется с даты полученного от подрядчика уведомления.**

Выполнение подрядчиком работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства неразрывно связано с предоставлением ему места, пространства, объекта (части объекта) и доступа к объекту производства работ.

Частью 1 статьи 740 Гражданского кодекса РФ установлена обязанность заказчика создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ.

Учитывая наличие в договорах строительного подряда срока выполнения работ (этапов работ), нарушение которых влечет применение к подрядчику штрафных санкций, подрядчикам

рекомендуется принимать у заказчика объект капитального строительства, получать доступ к объекту в срок, установленный договором.

Правовое обоснование:

При отсутствии в договоре такого срока подрядчикам рекомендуется руководствоваться положениями статьи 314 Гражданского кодекса РФ, согласно которой в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

Для получения доступа к объекту (части объекта) капитального строительства при отсутствии в договоре порядка, сроков предоставления такого доступа подрядчику рекомендуется направить в адрес заказчика требование о передаче объекта для выполнения работ (о предоставлении доступа к объекту).

**Пример требования о передаче объекта для выполнения работ:**

Фирменный бланк

\_\_\_\_\_  
Заказчику  
адрес места нахождения

исх.№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Требование о передаче объекта капитального строительства для выполнения работ по  
контракту

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. между «\_\_» (заказчиком) и «\_\_» (подрядчиком) был заключен контракт № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., предметом которого является \_\_\_\_\_.

Пунктом \_\_\_\_\_ Контракта предусмотрена обязанность заказчика предоставить подрядчику доступ на объект.

Пунктом \_\_\_\_\_ Контракта предусмотрена обязанность подрядчика принять от заказчика объект по акту приема-передачи.

Согласно ч.1 ст.719 Гражданского кодекса РФ подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (статья 328).

В соответствии с ч.1 ст.750 Гражданского кодекса РФ если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

В связи с тем, что по состоянию на текущую дату объект для выполнения работ не нам не передан, настоящим извещаем о невозможности приступить к выполнению работ просим передать объект в кратчайшие сроки.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Таким образом, при отсутствии в договоре срока передачи объекта капитального строительства или предоставления доступа к нему для выполнения работ подрядчикам рекомендуется в порядке, установленном договором или действующим законодательством, уведомить заказчика о необходимости передать объект капитального строительства (об обеспечении доступа к нему) для выполнения работ.

Если заказчик не предоставляет подрядчику объект для выполнения работ после направления ему указанного выше уведомления в срок, установленный договором или в

семидневный срок если договором срок не предусмотрен, то подрядчику требуется направить заказчику уведомление о приостановке работ.

#### **Х. Подрядчику необходимо извещать заказчика о готовности результатов работ (этапа работ) к сдаче.**

Подрядчик обязан направить сообщение заказчику о готовности результата работ к его сдаче заказчику. Подрядчик, не известивший заказчика о завершении работ по договору и не вызвавший его для участия в приемке результата работ, в дальнейшем при защите своих прав (взыскании с заказчика стоимости выполненных работ, неустойки за нарушение сроков приемки работ и т.п., а также при предъявлении заказчиком подрядчику неустойки за нарушение сроков выполнения работ) лишён права ссылаться на отказ заказчика от приемки работ (пункт 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.2000г. №51). Таким образом, если подрядчик не известит заказчика о готовности объекта и необходимости приступить к приемке работ, то подрядчик не сможет доказать факт, что результат работ не передан в срок по вине заказчика, что может повлечь взыскание штрафных санкций с подрядчика за просрочку сдачи результата работ. Порядок направления уведомления указан в пункте 1 настоящих рекомендаций.

Таким образом, во избежание споров об отсутствии уведомления или о ненадлежащем уведомлении заказчика о готовности работ к сдаче подрядчикам рекомендуется предварительно (если такое условие предусмотрено договором) или одновременно с направлением (передачей) заказчику актов о приемке выполненных работ в сопроводительном письме указать на готовность к сдаче результатов выполненных работ (этапа работ).

#### Правовое обоснование:

Согласно части 1 статьи 753 Гражданского кодекса РФ заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке.

#### **Пример извещения о готовности результата работ к сдаче:**

\_\_\_\_\_  
Фирменный бланк

Заказчику  
адрес места нахождения

исх.№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

#### *Извещение о готовности результата работ к сдаче*

«\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. между «\_\_» (заказчиком) и «\_\_» (подрядчиком) был заключен контракт № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г., предметом которого является \_\_\_\_\_.

В соответствии с п. \_\_\_\_ Контракта извещаем о готовности результата работы к сдаче.

Предлагаем в срок не позднее " \_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г. направить полномочного представителя для осмотра, проверки, принятия результата работ по Контракту, а также подписания акта приемки выполненных работ по адресу: \_\_\_\_\_.

Приложение: Акт приемки выполненных работ № \_\_ от \_\_\_\_ на сумму \_\_\_\_.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Содержащаяся в настоящих рекомендациях информация носит исключительно рекомендательный характер, не подменяет собой положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов.