

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА ОТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДО СДАЧИ ОБЪЕКТА: КАК ИЗБЕЖАТЬ ОШИБОК



Максим Никонов

директор правового департамента Консалтинговой группы «БАЗИС»,
руководитель Бюро по защите прав предпринимателей и инвесторов при ИРО
«ОПОРА РОССИИ», действующий арбитр Арбитражного центра при РСПП,
председатель исполнительного комитета ИРО «Ассоциации юристов России»,
медиатор

Контактная информация:

+7 930 347 58 85

office@basis.gs

www.basis.gs



1

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА:

на какие условия обратить внимание, какие пункты обязательно включить, что не забыть урегулировать соглашением сторон и не оставлять на общие нормы закона.

ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА.

Существенные условия договора строительного подряда

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.

Существенные условия договора строительного подряда:

- ✓ **Условия о предмете** (результат строительных работ, который должен быть передан заказчику по окончании выполнения таковых).
- ✓ **Условие о сроке выполнения работ** (начальные и конечные сроки строительства, в отдельных случаях – промежуточные сроки).

Цена договора

Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

Является ли данное условие договора существенным – спорный вопрос в судебной практике:

- ! Постановления АС Волго-Вятского округа от 12.03.2021 N Ф01-699/21, Девятого ААС от 19.10.2021 N 09АП-63788/21 – **является существенным.**
- ! Постановления Одиннадцатого ААС от 25.10.2019 N 11АП-14825/19, Восемнадцатого ААС от 25.03.2019 N 18АП-781/19 – **не является существенным.**

На что еще обратить внимание при подготовке договора

- ✓ Условие про то, какая из сторон обязана разработать техническую документацию
- ✓ Условие про страхование
- ✓ Условие про передачу исполнительной документации
- ✓ Порядок оплаты предоставляемых заказчиком услуг
- ✓ Условия про ответственность
- ✓ Условия про пересмотр сроков
- ✓ Установить порядок обмена документов
- ✓ Установить порядок приемки объекта
- ✓ Порядок устранения недостатков
- ✓ Условия про гарантийный срок
- ✓ Условие про гарантийное удержание

Проверка контрагента

Заказчику рекомендуем:

- ✓ **Запросить у подрядчика учредительные документы** (устав, решение о назначении генерального директора, свидетельства или листы записи ОГРН/ИНН), выписку из СРО, скачать выписка из ЕГРЮЛ
- ✓ **Посмотреть объекты, которые построил (реконструировал) подрядчик**, обратить внимание на качество, сроки выполнения работ, их сложность, почитать отзывы
- ✓ **Связаться с бывшими контрагентами подрядчика**, узнать их мнение о подрядчике

Проверка контрагента

Открытые источники:

- Прозрачный бизнес <https://pb.nalog.ru/> (официальный агрегатор от ФНС)
- ЕГРЮЛ <https://egrul.nalog.ru/index.html> (официальные сведения об адресе, директоре, учредителях)
- Картотека арбитражных дел <https://kad.arbitr.ru/> (все арбитражные дела, в т.ч. банкротные)
- Решения СОЮ <https://bsr.sudrf.ru/big5/portal.html> (почти никогда не работает)
- Банк данных исполнительных производств <https://fssp.gov.ru/iss/ip>
- Вестник гос.регистрации <https://www.vestnik-gosreg.ru/> (сведения о реорганизации, банкротстве, отмене доверенности)
- Федресурс <https://fedresurs.ru/> (сведения о банкротстве (намерении подать в суд), торгах, уменьшении уст.капитала, результаты обязательного аудита и др.)
- Реестр уведомлений о залогах <https://www.reestr-zalogov.ru/search/index>

Коммерческие агрегаторы:

- Контур-Фокус <https://focus.kontur.ru/>
- Спарк-Интерфакс <https://spark-interfax.ru/>
- СБИС <https://sbis.ru/> и др.

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

БАЗИС

est. 1996



Владислав Черепенин

старший юрист правового департамента Консалтинговой группы «БАЗИС»

Контактная информация:

+7 930 347 58 85

office@basis.gs

www.basis.gs



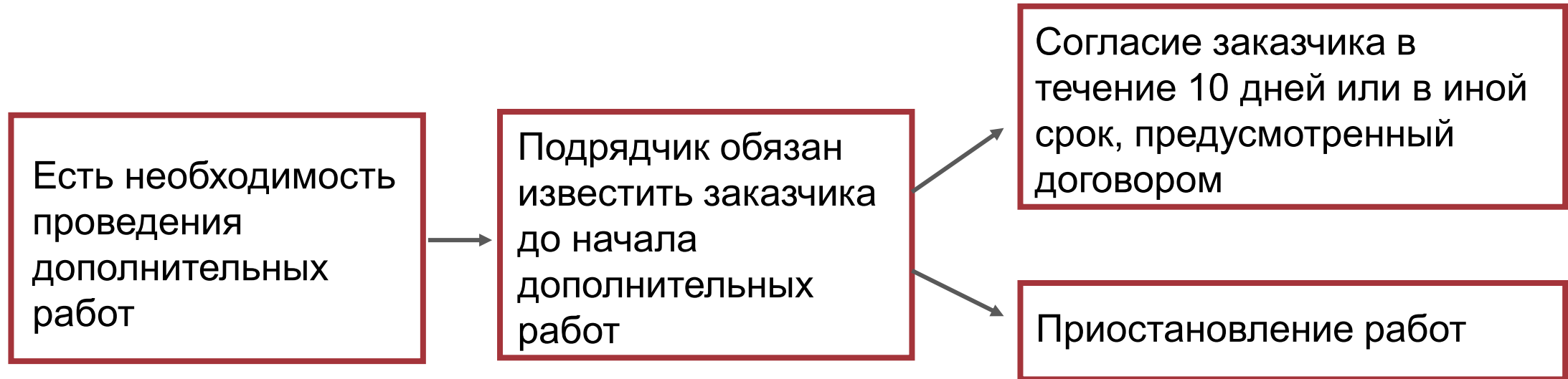
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ: правильно извещаем заказчика, документально оформляем, предпринимаем меры в случае отказа от согласования и финансирования доп.объёмов.

Дополнительные работы

Дополнительные работы – это:

- ✓ работы, которые выполнены в ходе строительства и не учтены в технической документации;
- ✓ работы, относящиеся к заключенному договору строительного подряда и не являющиеся самостоятельными по отношению к работам, на выполнение которых заключен договор;
- ✓ выполненные работы, которые приводят к увеличению сметной стоимости строительства;
- ✓ работы, без проведения которых продолжение строительства невозможно.

Извещение заказчика о дополнительных работах



* Извещение и согласие должны быть подтверждены письменными документами!

В договоре строительного подряда рекомендуем закрепить:

- ✓ Каким способом и какими документами подрядчик извещает заказчика при выявлении дополнительных работ в ходе строительства;
- ✓ Срок, в течение которого заказчик должен направить ответ подрядчику.

Подписание сторонами строительного договора акта приемки работ не дает подрядчику право получить сумму за выполненные дополнительные работы, так как подтверждается только факт выполнения работ, а не согласие заказчика на оплату дополнительных работ.

п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»

Когда подрядчик может отказаться от выполнения дополнительных работ:

- ⊙ Работы **не входят** в сферу его профессиональной деятельности;
- ⊙ Работы **не могут** быть выполнены по не зависящим от подрядчика причинам (например, ни у него, ни у заказчика нет нужного материала, оборудования и их нет на рынке).



3

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ РАБОТ ПОДРЯДЧИКОМ:
когда это необходимо сделать, когда есть право на такую меру, как правильно оформить и направить, какие последствия (для уведомления и для отсутствия уведомления).

Приостановление работ **ОБЯЗАТЕЛЬНО**:

- ✓ В случае **выявлении** непредвиденных обстоятельств, грозящих недостижению предусмотренного договором подряда результата работ.
- ✓ В случае **необходимости** выполнения дополнительных работ, при неполучении от заказчика ответа.

Выявление непредвиденных обстоятельств, грозящих недостижению предусмотренного договором подряда результата работ (ст. 716 ГК)

Подрядчик **ОБЯЗАН** немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

- ✓ Непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;
- ✓ Возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- ✓ Иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

Подрядчик ВПРАВЕ отказаться от исполнения договора (не приступать к работе или приостановить ее) и потребовать возмещения убытков, если (ст. 719 ГК):

- ✓ **Заказчик нарушил его встречные обязанности по договору** (непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи);
- ✓ **Это нарушение препятствует исполнению договора подрядчиком.**

Например, при невнесении заказчиком аванса, если начальный срок выполнения работ по договору подряда определен указанием на уплату аванса (п. 23 постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 N 54, постановление АС Северо-Западного округа от 06.12.2016 N Ф07-11029/16).

В отсутствие доказательств уведомления подрядчиком заказчика, не исполняющего встречные обязанности, о приостановлении работ, факт обоснованного приостановления работ не может считаться подтвержденным, а значит невыполнение работ в установленный договором срок влечет неблагоприятные последствия для подрядчика (постановления АС Дальневосточного округа от 09.08.2016 N Ф03-2689/16, АС Северо-Кавказского округа от 17.10.2014 N Ф08-6521/14).

В договоре рекомендуем прописать:

- ✓ **Основания для приостановления работ** в случае неисполнения конкретных обязательств заказчика (оплата аванса, передача стройплощадки, утвержденного проекта на производство работ и т.п.);
- ✓ **Предельную продолжительность приостановления работ**, по истечении которой стороны либо пересматривают сроки окончания работ по договору и исполнения других обязательств, необходимость выполнения которых продиктована договором, либо договор расторгается;
- ✓ **Порядок действий и перечень оформляемых документов.**



СДАЧА И ПРИЕМКА РЕЗУЛЬТАТОВ РАБОТ:

уведомление о готовности к сдаче, прохождение процедур приемки, правильное оформление документов, фиксирование возражений, соблюдение сроков, последствия. Использование электронной переписки (ЭДО, эл.почта, мессенджеры).

Этапы приемки:

- ✓ Уведомление подрядчиком заказчика о готовности передать результат работ;
- ✓ Организация и проведение заказчиком приемки с участием подрядчика;
- ✓ Оформление результатов приемки работ.

На что обратить внимание при приемке:

- ✓ **Полномочия.** Необходимо убедиться, что лица, участвующие в приемке и которые будут подписывать акты, обладают соответствующими полномочиями – руководитель организации или лицо по надлежащей доверенности (с полномочиями на приемку и подписание документов).
- ✓ **Предварительные испытания.** В случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний (п. 5 ст. 753 ГК РФ).
- ✓ **Подписания акта.** Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком по общему правилу оформляются актом, подписанным обеими сторонами (форма КС-2, утв. постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 N 100*(1)).

Обоснованными мотивами для отказа от подписания акта могут быть:

- ✓ **Отрицательные результаты испытаний при приемке;**
- ✓ **Нарушение процедуры приемки работ, предусмотренной договором или установленной нормативно правовыми актами для отдельных объектов строительства;**
- ✓ **Обнаружение недостатков, которые исключают возможность использования объекта для указанной в договоре подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком и другие.**



5

ОПЛАТА РАБОТ: сроки, удержания, оплата при нарушении подрядчиком сроков их выполнения.

Оплата работ

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой. При отсутствии сметы цена работ определяется соглашением сторон.

ДОГОВОРом МОГУТ БЫТЬ ПРЕДУСМАТРИВАТЬСЯ РАЗНЫЕ СПОСОБЫ ОПЛАТЫ:

1. Авансовые платежи:

- могут применяться до начала работ и в ходе их производства;
- могут быть зачтены при полной оплате, при оплате выполненных промежуточных работ или отдельных этапов работ;
- могут засчитываться в счет сумм предстоящей оплаты не полностью, а в части (например, 20% от аванса при оплате каждого из пяти этапов работ) и т.п.

2. Плановые платежи с установленной очередностью оплаты: ежемесячные, ежеквартальные и т.п.

3. По мере завершения циклов, комплексов работ или отдельных этапов. В подобных случаях оплата производится после подписания актов приемки промежуточных работ либо актов приемки отдельных этапов работ.

4. Единовременная в полном объеме оплата работ после их приемки заказчиком.

Гарантийное удержание

Гарантийное удержание - договорное условие об удержании заказчиком части стоимости работ для покрытия возможных расходов, вызванных ненадлежащим выполнением подрядчиком гарантийных обязательств в отношении качества строительных работ.

КАК ЭТО ПРОИСХОДИТ:

- ✓ Заказчик удерживает (не выплачивает, а резервирует у себя) из причитающихся подрядчику денежных сумм заранее установленную часть платежа (обычно 3% - 15% общей стоимости работ);
- ✓ После истечения гарантийного срока на результат работы или до достижения объектом строительства указанных в технической документации показателей удерживаемая часть платы выплачивается подрядчику как соответствующая часть платы за результат работ.



6

СЕРЫЕ СХЕМЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ:

на чем уже обожглись участники, последствия бездумного применения схем (запрет или приостановка работ, изъятие участка, отмена разрешения на строительство, снос самовольной постройки, административная и уголовная ответственность).

Нарушение административных процедур

✓ Строительство без разрешения.

- Построенные без разрешения (когда разрешение требуется) объекты считаются **самовольными постройками**, их нельзя продать, подарить, передать в залог и т.д., а также такие постройки подлежат сносу без какой-либо компенсации.
- Если построившее лицо не исполнит обязанность по сносу самоволки, то земельный участок под ней может быть принудительно изъят у собственника (**285 ГК РФ**).
- Самовольную постройку можно попробовать «узаконить» в суде, но не всегда это возможно.
- Застройщик может быть привлечен к **административной ответственности**, наказание для юрлица – **штраф до 1 млн. рублей** или административное **приостановление деятельности на срок до девяноста суток**.

Нарушение административных процедур

✓ Выкуп публичного участка под вспомогательным объектом.

- Сейчас суды не позволяют выкупать участки под вспомогательными объектами.

Верховный суд РФ рассмотрел спор:

Арендатор двух земельных участков, переданных в аренду с целью "под строительство и дальнейшую эксплуатацию офисного здания" и «для размещения открытой парковки автомобилей» построил на участках без разрешения на строительство объекты вспомогательного назначения - пункты охраны площадью 48 и 52 кв. м. и зарегистрировал право собственности на указанные объекты в упрощенном порядке. Сделку по выкупу была предметом оспаривания в суде, дело дошло до ВС РФ. Высшая инстанция пришла к выводу, что **выкупать земельный участок только под вспомогательным объектом нельзя**, поскольку основным критерием при строительстве вспомогательных объектов является наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому выполняет обслуживающую функцию. Также суд сделал важный вывод, что **нельзя выкупать земельный участок, если его площадь значительно превышает площадь недвижимости с учетом цели ее эксплуатации.**

Схемы с долевым строительством

- ✓ Предварительный договор купли-продажи квартиры.
- ✓ Предварительный договор участия в долевым строительстве.
- ✓ Договор бронирования.
- ✓ Договор займа.
- ✓ Вексельная схема.
- ✓ Договор соинвестирования или инвестиционный договор.

Ответственность

За привлечение денежных средств граждан без соблюдения требований, предусмотренных 214-ФЗ, застройщик может быть привлечен как к административной (14.28 КоАП), так и к уголовной ответственности (200.3 УК РФ).

- ✓ Штраф по КоАП для юрлиц – **от 500 000 рублей до 1 000 000 рублей.**
- ✓ Наказание за уголовное деяние – **лишение свободы до 5 лет.**

О спикерах:



Никонов Максим Владимирович

директор правового департамента Консалтинговой группы «БАЗИС»

Информация для связи: +7 (930) 347-58-85 сайт: www.basis.gs

E-mail: office@basis.gs



Черепенин Владислав Андреевич

старший юрист правового департамента Консалтинговой группы «БАЗИС»

Информация для связи: +7 (930) 347-58-85 сайт: www.basis.gs

E-mail: office@basis.gs



**АУДИТОРСКО -
КОНСАЛТИНГОВАЯ
ГРУППА
«БАЗИС»**

г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, помещение 10
+7 (495) 320-63-40
www.basis.gs
office@basis.gs