

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. РИСКИ И СПОРЫ

Николай АНДРИАНОВ,
партнер, Адвокатское бюро
«Энсиора»,
г. Москва

Цена договора подряда

Российское законодательство не относит цену к существенным условиям договора подряда. Если при заключении договора стороны не согласовали цену, оплата, в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ, должна производиться по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные работы. Если цена договора согласована, в силу п. 1 ст. 424 ГК РФ оплата должна производиться по этой цене.

Согласно п. 3 ст. 709 ГК РФ 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. Смета представляет собой расчет (калькуляцию) цены договора с расшифровкой стоимости отдельных видов работ, используемых при выполнении работ материалов и оборудования, а также иных затрат.

В соответствии с п. 4 ст. 709 ГК РФ цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

Правовое значение условия договора подряда о твердой цене раскрывается в п. 6 ст. 709 ГК РФ, согласно которому 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. Исключение составляют случаи существенного возрастания стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, когда подрядчик, в силу абз. 2 п. 6 ст. 709 ГК РФ, имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование – расторжения договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ.

Таким образом, основная цель твердой цены состоит в том, чтобы защитить заказчика от рисков возможного удорожания строительства, связанного, в частности, с увеличением объема подлежащих выполнению работ. То есть твердая цена по смыслу п. 6 ст. 709 ГК РФ подлежит оплате заказчиком за результат работ в целом, безотносительно к тому, какой объем работ для достижения этого результата (включая дополнительные работы) пришлось выполнить подрядчику. Дополнительные издержки подрядчика, связанные с не учтенным при заключении договора увеличением объема работ, в этом случае покрываются за счет его вознаграждения (п. 2 ст. 709 ГК РФ).

Если договор заключен на условиях приблизительной цены,

Строительные споры традиционно составляют значительную часть дел, рассматриваемых российскими арбитражными судами. В основном такие споры касаются оплаты выполненных подрядчиком работ, претензий заказчика относительно их качества или сроков выполнения. Судебная практика по строительным спорам достаточно обширна, однако растущее количество рассматриваемых судами дел свидетельствует о том, что при заключении и исполнении договоров на выполнение работ стороны не в полной мере учитывают возможные правовые риски.

подрядчик, в соответствии с п. 5 ст. 709 ГК РФ, обязан своевременно предупреждать заказчика о возникшей необходимости в проведении дополнительных работ, влекущих за собой существенное превышение определенной приблизительно цены работ. Если заказчик не согласен с таким удорожанием, п. 5 ст. 709 ГК РФ предоставляет ему право отказать от договора, оплатив подрядчику стоимость фактически выполненных работ.

Если подрядчик своевременно не предупредил заказчика о необходимости превышения определенной приблизительно цены работ, он в силу абз. 2 п. 5 ст. 709 ГК РФ обязан выполнить договор (то есть сдать заказчику результат работы, характеристики которого были согласованы при заключении договора), сохраняя право на оплату работы по изначально определенной в договоре цене.

Очевидно, что, заключая договор на условиях твердой цены, подрядчик принимает на себя риски, связанные с возможным удорожанием строительства вследствие того, что фактический объем выполненных работ окажется больше того, который учитывался при заключении договора. В связи с этим в цене договора при его заключении, как правило, предусматривается резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

Принятие подрядчиком рисков, связанных с возможным удорожанием строительства, при заключении договора на условиях твердой цены компенсируется отсутствием у заказчика в силу абз. 2 п. 6 ст. 709 ГК РФ права требовать уменьшения цены договора, когда объем фактически выполненных работ оказался меньше того, который учитывался при заключении договора. В этих случаях возмещение подрядчика за выполнение работ окажется больше за счет сокращения издержек (п. 2 ст. 709 ГК РФ).

Вместе с тем в судебной практике все не так однозначно. В 2014 году Президиум ВАС РФ принял два постановления (от 13.05.2014 № 19371/13 и от 22.04.2014 № 19891/13), сформулировав в них правовую позицию, согласно которой цена договора подряда определяется применительно к согласованному в нем объему работ, в связи

с чем уменьшение объема работ влечет соразмерное уменьшение цены договора. Другими словами, если по договору, заключенному на условиях твердой цены, объем выполненных работ оказался меньше в сравнении с тем, который учитывался при заключении договора, подрядчик вправе претендовать на оплату лишь стоимости фактически выполненных работ. Иной подход, по мнению Президиума ВАС РФ, противоречит принципам возмездности гражданско-правовых договоров и нарушает баланс прав и интересов сторон.

Несмотря на то что оба постановления были приняты Президиумом ВАС РФ по спорам, возникшим из государственных контрактов, эти правовые позиции могут применяться судами и при разрешении споров коммерческих споров.

Приемка и оплата выполненных работ

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51, основанием для возникновения обязанности заказчика по оплате выполненных работ является факт сдачи их результата подрядчиком. Впоследствии Президиум ВАС РФ неоднократно подтверждал данный вывод (постановления Президиума ВАС РФ от 09.03.2011 № 13765/10, от 27.07.2011 № 2918/11, от 23.07.2013 № 4030/13), отмечая, что риски неисполнения обязанности по организации и осуществлению приемки результата работ по умолчанию несет заказчик (Постановление Президиума ВАС РФ от 03.12.2013 № 10147/13).

В соответствии с п. 1 ст. 753 ГК РФ заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ, если это предусмотрено договором, обязан немедленно приступить к его приемке.

Из пункта 2 ст. 753 ГК РФ следует, что заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда.

Согласно п. 4 ст. 753 ГК РФ сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами.

Президиум ВАС РФ в Постановлении от 09.10.2012 № 5150/12 указал, что акт сдачи-приемки выполненных работ является доказательством факта сдачи подрядчиком заказчику результата выполненных работ.

Верховный Суд в Определении от 29.06.2015 № 303-ЭС15-369 отметил, что в силу ст. 65 АПК РФ обязанность документально подтвердить факт выполнения и сдачи результата работ возлагается на подрядчика.

В развитие этой позиции в Определении от 24.08.2015 № 302-ЭС15-8288 Верховный Суд разъяснил, что подрядчик, требующий взыскания с заказчика долга по оплате выполненных работ, в подтверждение исполнения принятых на себя обязательств должен представить суду доказательства уведомления заказчика о готовности сдать результат выполненных работ, а также акт приема-передачи выполненных работ, а в Определении от 09.02.2015 № 309-ЭС14-1949 указал, что факт сдачи подрядчиком результата выполненных работ должен подтверждаться именно актом сдачи-приемки, отклонив в качестве доказательства акт проверки исполнения контракта, не являющийся актом сдачи-приемки выполненных работ в смысле ст. 720, 753 ГК РФ.

Нередко заказчики, выявившие в ходе приемки работ недостатки, ссылаются на них и отказываются от подписания акта приемки, полагая, что до приемки ими результата работ подрядчик не вправе требовать их оплаты. Однако это далеко не так.

Согласно п. 6 ст. 753 ГК РФ заказчик вправе отказаться от приемки результата выполненных работ подрядчиком только в том случае, если выявленные им недостатки исключают возможность использования результата работ для предусмотренной договором цели и являются неустраняемыми.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 12888/11, факт наличия некоторых недостатков в выполненных работах не может являться безусловным основанием для отказа от их приемки и оплаты.

Аналогичная позиция сформулирована в Определении ВС РФ от 27.08.2015 № 305-ЭС15-6882, из которого следует, что

при наличии недостатков, которые не исключают возможности использования результата работ для предусмотренной договором цели или являются устранимыми, заказчик не вправе отказываться от приемки выполненных работ, а может предъявить подрядчику требования, основанные на п. 1 ст. 723 ГК РФ (об устранении недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов на устранение недостатков, если договором предусмотрено право заказчика самостоятельно устранять недостатки выполненных работ).

Что касается подрядчика, то ему совершенно необязательно добиваться приемки заказчиком результата выполненных работ, поскольку п. 4 ст. 753 ГК РФ допускает возможность взыскания стоимости работ на основании составленного подрядчиком одностороннего акта. Заказчик же, отказавшись от подписания акта (соответственно и от приемки работ), должен будет доказывать обоснованность такого отказа.

Сроки выполнения работ

Еще одна категория строительных споров – это споры о сроках выполнения работ. Согласно п. 1 ст. 708 ГК РФ подрядчик несет перед заказчиком ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работ. Обычно в качестве ответственности за просрочку стороны устанавливают в договоре неустойку. Однако, если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик, в соответствии с п. 2 ст. 715 ГК РФ, вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

В Постановлении от 11.06.2013 № 1396/12 Президиум ВАС РФ подтвердил право сторон по договору подряда устанавливать для подрядчика неустойку (штраф) на случай одностороннего отказа заказчика от договора по основаниям, предусмотренным ст. 715 ГК РФ, а в Постановлении от 01.12.2011 № 10406/11 обратил внимание на то, что в связи с односторонним отказом заказчика от договора у подрядчика опадаются основания для удержания

ранее выплаченного ему аванса, который согласно п. 1 ст. 1102 ГК РФ подлежит возврату заказчику.

Нередко в спорах о сроках выполнения работ подрядчики ссылаются на то, что просрочка вызвана обстоятельствами, за которые отвечает заказчик: несвоевременное предоставление площадок для строительства, технической документации и т. п. Но далеко не всегда это может служить основанием для освобождения подрядчика от ответственности за нарушение сроков.

В соответствии с п. 1 ст. 716 ГК РФ подрядчик обязан незамедлительно уведомить заказчика о любых обстоятельствах, которые создают невозможность завершения работы в срок. При неисполнении данной обязанности подрядчик лишается права ссылаться на соответствующие обстоятельства как на основание для освобождения ответственности за просрочку.

На необходимость оценки судами того обстоятельства, что подрядчик, в соответствии с положениями ст. 716 ГК РФ, предупредил заказчика о невозможности выполнения работ в установленные сроки, Президиум ВАС РФ обращал внимание в Постановлении от 22.10.2013 № 6373/13.

Аналогичная позиция сформулирована в Определении ВС РФ от 18.08.2015 № 305-ЭС14-8022, из которого следует, что, для того чтобы отказаться от договора на основании п. 2 ст. 715 ГК РФ в связи с ненадлежащим исполнением подрядчиком его обязанностей, заказчик должен провести проверку работ и доказать, что при данном темпе выполнения работ их сроки будут нарушены. В этом же Определении коллегия судей отметила, что notwithstanding отказа заказчика от подписания акта приемки выполненных работ не дает ему права ссылаться на то, что работы не были приняты, и отказываться от договора в связи с ненадлежащим исполнением подрядчиком возложенных на него обязанностей.

В Постановлении от 23.09.2008 № 5103/08 Президиум ВАС РФ отметил, что, если подрядчик своевременно приступил к строительству и вел его нормальными темпами (подтверждением чему может служить определенный по результатам судебной экспертизы объем выполненных работ), а затем приостановил и не смог продолжить строительство по причине необоснованных действий заказчика, предусмотренных ст. 715 ГК РФ основания для одностороннего отказа заказчика от договора отсутствуют. Однако односторонний отказ заказчика от договора в отсутствие оснований, предусмотренных ст. 715 ГК РФ, тем не менее влечет прекращение договора, но по основаниям и с последствиями, предусмотренными ст. 717 ГК РФ (в этом случае заказчик, отказавшись от договора подряда, обязан оплатить подрядчику выполненные работы, а также возместить убытки, причиненные прекращением договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу).