

# Актуальные вопросы судебной практики в сфере строительного подряда

г. Москва

11 ноября 2016 г.

# Содержание

- Существенные условия договора подряда. Споры о заключенности договора
- Сроки выполнения работ. Споры о нарушении сроков
- Цена договора подряда. Споры об оплате работ
- Дополнительные работы
- Приемка результата выполненных работ
- Споры о качестве выполненных работ
- Расторжение договора подряда
- Экспертиза в строительных спорах



---

Существенные условия  
договора подряда.  
Споры о заключенности  
договора

# Существенные условия договора подряда

## Предмет договора

### Пункт 1 статьи 432 ГК РФ

*«Существенными являются условия о **предмете** договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение»*

## Срок выполнения работ

### Пункт 1 статьи 708 ГК РФ

*«В договоре подряда указываются **начальный и конечный сроки** выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки)».*

# Предмет договора подряда

Заклячая договор, стороны должны четко определить, какие работы должен выполнить подрядчик и что именно передать заказчику в качестве результата таких работ

пункт 1 статьи 743 ГК РФ

*Объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования определяются в соответствии с **технической документацией***

**Проектная  
документация**

Документация, определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения  
*(часть 2 статьи 48 ГК РФ, Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87)*

**Рабочая  
документация**

Основные комплекты рабочих чертежей, спецификации оборудования, изделий и материалов, сметы, другие прилагаемые документы, разрабатываемые в дополнение к рабочим чертежам основного комплекта  
*(пункт 3.1.6 ГОСТ 21.001-2013)*

# Предмет договора подряда

## Пункт 2 статьи 743 ГК РФ

*Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию*

## Пункт 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 №51

*Отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора строительного подряда незаключенным*

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.06.2014 по делу № А19-5782/2012; постановление АС Восточно-Сибирского округа от 21.08.2015 по делу № А33-11797/2014, постановление АС Дальневосточного округа от 15.12.2014 по делу № А24-2755/2012, постановление АС Западно-Сибирского округа от 10.09.2014 по делу № А75-10744/2013, постановление ФАС Московского округа от 24.04.2014 по делу № А40-34056/13, постановление АС Поволжского округа от 30.10.2014 по делу № А72-14090/2013, постановление АС Северо-Западного округа от 11.11.2015 по делу № А42-9901/2014, постановление АС Уральского округа от 15.10.2015 по делу № А60-55962/2014, постановление АС Центрального округа от 24.09.2014 по делу № А62-1331/2013 и др.

# Срок выполнения работ

Пункт 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51  
*В отсутствие согласованного условия о сроке выполнения работ договор подряда считается незаключенным*

Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 №1404/10

Если начальный момент периода определен указанием на действие стороны или иных лиц, в том числе на момент уплаты аванса, и такие действия совершены в разумный срок, неопределенность в определении срока производства работ устраняется. Следовательно, в этом случае условие о периоде выполнения работ должно считаться согласованным, а договор – заключенным

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.09.2012 по делу № А43-35769/2011, постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.03.2011 по делу № А74-2370/2010, постановление ФАС Дальневосточного округа от 14.09.2011 по делу № А16-45/2011, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 23.07.2010 по делу № А75-13233/2009, постановление ФАС Московского округа от 11.10.2010 по делу № А40-546/10, постановление ФАС Поволжского округа от 15.06.2011 по делу № А12-17565/2010, постановление ФАС Северо-Западного округа от 17.01.2011 по делу № А56-2698/2010, постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.12.2010 по делу № А53-21673/2009, постановление ФАС Уральского округа от 01.11.2010 по делу № А50-6983/2010, , постановление ФАС Центрального округа от 03.08.2010 по делу № А62-171/2008 и др.

# Срок выполнения работ

Постановления Президиума ВАС РФ от 10.05.2011 №16904/10  
и от 02.04.2013 №16179/12

положения гражданского законодательства допускают согласование сторонами срока исполнения одного обязательства путем указания на срок исполнения другого обязательства

Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 №12444/12

фактическое исполнение договора устраняет неопределенность относительно его существенных условий, которые в таком случае должны считаться согласованными, а договор – заключенным



# Заклученность договора подряда

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 "Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными"

Если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, то он не считается заключенным (пункт 1)

Если начальный момент периода выполнения подрядчиком работ определен указанием на действия заказчика или иных лиц, то предполагается, что такие действия будут совершены в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии - в разумный срок. В таком случае сроки выполнения работ считаются согласованными (пункт 6)

Если стороны не согласовали какое-либо условие договора, относящееся к существенным, но затем совместными действиями по исполнению договора и его принятию устранили необходимость согласования такого условия, то договор считается заключенным (пункт 7)

# Заклученность договора подряда

## Определение ВС РФ от 03.02.2015 № 52-КГ14-1

если стороны не согласовали какое-либо условие договора, относящееся к существенным, но затем своими действиями по исполнению договора и его принятию фактически выполнили такое условие, то договор считается заключенным

## Определение ВС РФ от 20.10.2015 № 18-КГ15-167

цена не относится к существенным условиям договора подряда, вследствие чего при отсутствии между сторонами соглашения о цене работы в соответствии с пунктом 3 статьи 424 ГК РФ должны быть оплачены по среднерыночным ценам

несоблюдение простой письменной формы договора подряда согласно положениям статьи 162 ГК РФ не свидетельствует о недействительности или незаключенности договора и не лишает стороны права приводить письменные и другие доказательства в подтверждение сделки и ее условий, однако лишает права ссылаться на свидетельские показания



---

# Сроки выполнения работ. Споры о нарушении сроков

# Сроки выполнения работ



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.**

(пункт 1 статьи 716 ГК РФ)

# Сроки выполнения работ



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.

(пункт 1 статьи 719 ГК РФ)

# Сроки выполнения работ

Суды нередко отказывают подрядчикам в защите, ссылаясь на неисполнение ими предусмотренных пунктом 1 статьи 716 ГК РФ обязанностей **без учета того, какие именно обстоятельства послужили причиной нарушения сроков выполнения работ**

Постановления АС Восточно-Сибирского округа от 02.12.2014 по делу №А33-23146/13; АС Дальневосточного округа от 22.09.2014 по делу №А24-3791/13; ФАС Западно-Сибирского округа от 05.06.2014 по делу №А81-4677/2012; АС Московского округа от 23.12.2014 по делу №А40-124042/13; АС Поволжского округа от 08.10.2014 по делу №А12-27418/13; АС Северо-Западного округа от 02.10.2014 по делу №А23-8432/13; АС Уральского округа от 26.09.2014 по делу №А60-47708/13 и др.

# Сроки выполнения работ

Соблюдение подрядчиком требований пункта 1 статьи 716 ГК РФ, в том числе при наличии обстоятельств, предоставляющих ему в силу статьи 719 ГК РФ право приостановить работы, зачастую позволяет ему избежать ответственности за нарушение сроков выполнения работ, произошедшее в силу обстоятельств, находящихся вне зоны ответственности подрядчика



Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 01.07.2014 по делу №А58-3820/13; АС Дальневосточного округа от 19.12.2014 по делу №А59-71/14; ФАС Западно-Сибирского округа от 25.08.2014 по делу №А70-10623/13; АС Московского округа от 14.11.2014 по делу №А40-96329/13; АС Поволжского округа от 29.10.2014 по делу №А12-3644/14; АС Северо-Западного округа от 02.12.2014 по делу №А56-66400/13; АС Северо-Кавказского округа от 10.10.2014 по делу №А61-4754/13 и др.

# Сроки выполнения работ

## Постановление Президиума ВАС РФ от 22.10.2013 № 6373/13

при рассмотрении споров о нарушении сроков выполнения работ судам надлежит оценивать доводы подрядчика о причинах просрочки, а также проверять, предупреждал ли об этом подрядчик заказчика, как того требуют положения статьи 716 ГК РФ

## Постановление Президиума ВАС РФ от 23.09.2008 № 5103/08

подрядчик не может отвечать за просрочку, если он своевременно приступил к строительству и вел его нормальными темпами, а затем приостановил и не смог продолжить работы по причине необоснованных действий заказчика



# Сроки выполнения работ

## Определение ВС РФ от 26.11.2015 № 307-ЭС15-5546

Для решения вопроса о взыскании неустойки необходимо учитывать:

- Обстоятельства, послужившие причиной просрочки;
- Уведомлял ли подрядчик заказчика о препятствиях к своевременному выполнению работ;
- Степень влияния на сроки выполнения работ всех имевших место фактов просрочки как со стороны подрядчика, так и со стороны заказчика, с тем, чтобы определить степень вины каждой стороны в нарушении конечного срока строительства



Подобные споры должны разрешаться с учетом положений пункта 1 статьи 404 ГК РФ, позволяющих суду уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению, а также пункта 3 статьи 405 ГК РФ, в силу которого должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора

# Сроки выполнения работ

Для целей защиты интересов подрядчика его предупреждение об обстоятельствах, указанных в статье 716 ГК РФ, должно быть направлено заказчику **своевременно**.

В отдельных случаях подрядчики начинают вести подобного рода переписку с заказчиком уже после того, как заказчик предъявил претензии о нарушении сроков выполнения работ. В таких ситуациях суды, как правило, встают на сторону заказчика, не признавая подрядчика добросовестно исполнившим обязанности, предусмотренные статьей 716 ГК РФ.



Постановления АС Северо-Западного округа от 10.12.2014 по делу №А56-59588/13; АС Уральского округа от 11.12.2014 по делу №А60-1268/14; АС Московского округа от 03.12.2014 по делу №А40-137930/13 и др.

# Сроки выполнения работ

Защищаясь против требований заказчика, подрядчик может доказывать, что обстоятельства, препятствующие выполнению работ, не являлись неизвестными заказчику, вследствие чего его уведомление о таких обстоятельствах объективно не было необходимым, а также сослаться на то, что приостановление работ при наличии препятствий к их выполнению в силу статьи 719 ГК РФ является его правом, а не обязанностью



Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.07.2014 по делу №А19-11550/13; АС Московского округа от 26.11.2014 по делу №А40-105871/13; ФАС Северо-Кавказского округа от 29.07.2013 по делу №А53-8510/12; ФАС Центрального округа от 13.11.2013 по делу №А68-8517/12 и др.

## Определение ВС РФ от 01.06.2015 № 307-ЭС15-2021

- ❑ Заказчик вправе удержать неустойку из подлежащих выплате подрядчику денежных сумм.
- ❑ По требованию подрядчика суд вправе снизить размер неустойки (статья 333 ГК РФ), в т.ч. при ее очевидной несоразмерности с последствиями просрочки.

## Определение ВС РФ от 09.06.2015 № 307-ЭС15-795

После предъявления подрядчиком иска о взыскании долга заказчик не вправе заявить о зачете в счет оплаты работы требования о взыскании неустойки за нарушение сроков. Такой зачет может быть произведен судом в случае предъявления заказчиком встречного иска (пункт 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.12.2001 № 65 "Обзор практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований" ).



---

## Цена договора подряда. Споры об оплате работ

# Цена договора подряда. Оплата работ

**Общее правило:** исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон (пункт 1 статьи 424 ГК РФ)

Цена договора подряда  
(пункт 4 статьи 709 ГК)

Приблизительная

Твердая

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** (пункт 6 статьи 709 ГК)

# Цена договора подряда. Оплата работ

## Позиции судов по твердой цене договора подряда

Оплате подлежит стоимость фактически выполненных объемов работ, вне зависимости от того, твердая или приблизительная цена предусмотрена договором подряда

*Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11.01.2010 по делу № А32-7965/08; постановление ФАС Поволжского округа от 11.10.2011 по делу № А06-2962/10; постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.01.2012 по делу № А33-3451/11 и др.*

Если достигнут предусмотренный договором результат работ, оплате подлежит твердая цена, вне зависимости от объемов фактически выполненных работ

*Постановление ФАС Поволжского округа от 17.04.2012 по делу № А06-4902/11; постановление ФАС Центрального округа от 25.02.2010 № А09-6210/09; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.04.2011 по делу № А11-9180/12 и др.*

# Цена договора подряда. Оплата работ

Позиции Президиума ВАС РФ по твердой цене договора подряда

Цена договора определяется применительно к согласованному в нем объему работ (услуг), поэтому **уменьшение объема работ (услуг) влечет соразмерное уменьшение цены.**

Иной подход противоречит принципам возмездности гражданско-правовых договоров, нарушая баланс прав и интересов сторон, а применительно к государственным контрактам нарушает также публичные интересы ввиду необоснованного расходования бюджетных (публичных) денежных средств.

*Постановления Президиума ВАС от 13.05.2014 № 19371/13  
и от 22.04.2014 № 19891/13*



# Цена договора подряда. Оплата работ



# Цена договора подряда. Оплата работ



Аванс **не может быть взыскан** в судебном порядке (постановления Президиума ВАС от 25.12.12 №9924/11, от 13.03.12 №14486/11, от 30.11.10 №9217/10)

За нарушение сроков оплаты аванса **может быть взыскана неустойка** (Определение ВАС РФ от 06.12.2010 №ВАС-15978/10)

Невыплата заказчиком аванса дает подрядчику право **не начинать работу или приостановить ее**, а впоследствии – отказаться от договора и потребовать возмещения убытков (ст. 328, пункт 1 статьи 719 ГК РФ)

# Цена договора подряда. Оплата работ

Акты КС-2 **не являются актами предварительной приемки** результата отдельного этапа работ, а подтверждают лишь выполнение промежуточных работ для проведения расчетов  
(пункт 18 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51)

Задолженность по оплате работ **может быть взыскана на основании актов КС-2**, если такой порядок расчетов предусмотрен договором  
(постановления Президиума ВАС РФ от 29.03.11 № 14344/10, от 09.03.11 №13765/10)

# Цена договора подряда. Оплата работ

## Позиции судов по вопросу корректировки актов КС-2

Составление корректирующих актов КС-2 по результатам контрольной проверки объемов выполненных работ и правильности применения расценок действующим законодательством не запрещено (постановление АС Московского округа от 17.12.2014 по делу № А40-156104/13; постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 06.03.2014 по делу № А33-9021/2013).

Ссылки на откорректированные акты КС-2 отклоняются судом по мотиву того, что первоначальные акты подписаны без замечаний, а повторный обмер объемов выполненных работ сторонами в договоре не предусмотрен (постановление АС Московского округа от 28.01.2015 по делу № А40-59899/14).

# Цена договора подряда. Оплата работ

Заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену **после окончательной сдачи результатов работы** при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно (пункт 1 статьи 711 ГК РФ).

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата работ производится в соответствии со статьей 711 ГК РФ).

Договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком. (статья 746 ГК РФ).

# Цена договора подряда. Оплата работ

Основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ является факт **сдачи** подрядчиком заказчику их результата



Пункт 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51, постановления Президиума ВАС РФ от 09.03.2011 № 13765/10, от 27.07.2011 № 2918/11, от 27.03.2012 № 12888/11, от 23.07.2013 № 4030/13

## Определение ВС РФ от 29.09.2015 № 305-ЭС15-8891

Вопрос о сроке оплаты заказчиком выполненных подрядчиком работ должен разрешаться с учетом положений статьи 314 ГК РФ, которой предусмотрено, что обязательство с установленным сроком исполнения должно быть исполнено в этот срок, а с неустановленным – в семидневный срок с момента востребования.

# Цена договора подряда. Оплата работ

## Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 12945/13

Условие договора о том, что оплата работ производится только после утверждения заказчиком акта приемки без претензий, противоречит закону, делает возможность отсрочки оплаты работы по сути бессрочной, ставит оплату в зависимость исключительно от усмотрения заказчика и превращает возмездный договор в безвозмездный, что противоречит правовой природе договора подряда (статья 702 ГК РФ).

## Постановление Президиума ВАС РФ от 18.01.2011 № 11659/10

Условие договора о том, что оплата части цены договора подряда на выполнение проектно-изыскательских работ производится после получения положительного заключения экспертизы проектной документации, противоречит статье 190 ГК РФ.



Постановление АС Западно-Сибирского округа от 25.04.2016 по делу № А03-20696/2015, постановление АС Поволжского округа от 20.07.2015 по делу № А55-27207/2014, постановление АС Восточно-Сибирского округа от 20.11.2015 по делу №А33-25479/2014

# Цена договора подряда. Оплата работ

## «Гарантийное удержание»

### Постановление Президиума ВАС РФ от 23.07.2013 № 4030/13

Условие договора субподряда о том, что оплата части стоимости выполненных субподрядчиком работ производится генеральным подрядчиком после окончательной приемки результата работ заказчиком, не противоречит законодательству.



Постановление АС Западно-Сибирского округа от 06.11.2015 по делу № А45-4731/2015, постановление АС Московского округа от 04.02.2016 по делу № А40-29328/15, постановление АС Северо-Западного округа от 18.04.2016 по делу № А56-33596/2015, постановление АС Уральского округа от 05.05.2016 по делу № А76-2869/2015

### Определение ВС РФ от 25.08.2016 № 301-ЭС16-4469

Условие договора подряда о том, что оплата части стоимости выполненных подрядчиком работ производится заказчиком по истечении гарантийного срока либо после предоставления подрядчиком банковской гарантии исполнения обязательств в гарантийный период, не противоречит законодательству.



## Определение ВС РФ от 15.12.2015 № 309-ЭС15-10298

Нарушение заказчиком договорного обязательства по оплате выполненных работ не относится к обстоятельству, свидетельствующему о его вине в нарушении подрядчиком собственных обязательств по оплате строительных материалов перед поставщиками.

Подрядчик, являющийся самостоятельным хозяйствующим субъектом, в силу положений статей 2, 309, 310 ГК РФ, приняв переданные ему поставщиками товары, был обязан исполнить обязательства по договорам поставки по оплате строительных материалов независимо от исполнения обязательств заказчиком по договору подряда. Не оплатив своевременно поставленные товары, подрядчик не принял разумных мер для исключения возникновения убытков либо уменьшения их размера.



---

# Дополнительные работы

---

# Дополнительные работы



Дополнительные работы –  
работы, **не учтенные в  
технической документации**  
(пункты 3, 1 статьи 743 ГК)

# Дополнительные работы

Судебная практика: работы, **не учтенные в смете**, являются дополнительными работами

↓

Определения ВАС РФ от 11.11.2011 № ВАС-11739/11, от 19.06.2009 № ВАС-7432/09, от 26.01.2009 № 17432/08; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 05.10.2009 по делу № А28-1310/2009-46/32, постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 17.06.2013 по делу № А10-4211/2012, постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.07.2011 по делу № А51-17180/2009, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.01.2014 по делу № А70-3317/2013, постановление ФАС Московского округа от 10.04.2013 по делу № А41-14944/12, постановление ФАС Поволжского округа от 02.02.2012 по делу № А57-7249/2010, постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.07.2012 по делу № А56-50855/2011, постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 29.11.2012 по делу № А32-15085/2009, постановление ФАС Уральского округа от 08.08.2013 по делу № А76-21263/2012, Постановление ФАС Центрального округа от 24.12.2013 по делу № А35-13289/2012 и др.

# Дополнительные работы

Судебная практика: к дополнительным **объемам** работ применяются правила о дополнительных работах

↓

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.05.2014 по делу № А43-10195/2013, постановление ФАС Московского округа от 02.12.2010 по делу № А40-39505/10-63-337, постановление ФАС Центрального округа от 28.05.2010 по делу № А08-787/2007-5-12 и др.). Тем же подходом суды руководствуются при оценке увеличения количества предусмотренного договором материала, использованного при строительстве (См., напр.: постановление ФАС Дальневосточного округа от 31.08.2010 по делу № А51-22603/2009, постановление ФАС Поволжского округа от 17.12.2010 по делу № А12-5038/2010 и др.

# Дополнительные работы

## Причины дополнительных работ

Внесение заказчиком изменений в техническую документацию (пункт 1 статьи 744 ГК)

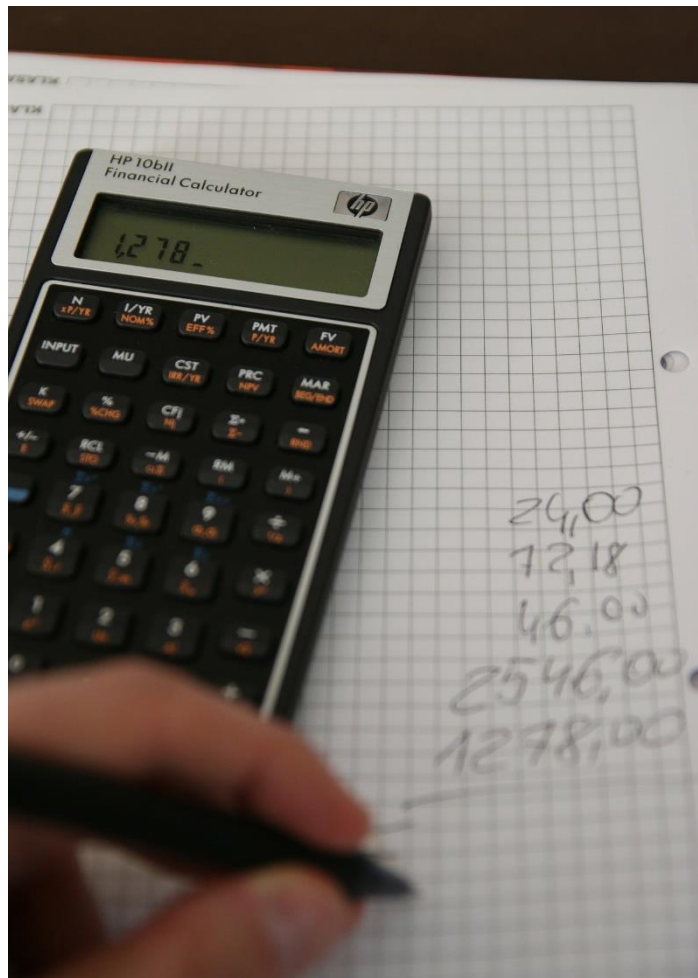
Выявление подрядчиком не учтенных в технической документации работ, без выполнения которых он не может выполнить работы, предусмотренные технической документацией (пункт 3 статьи 743 ГК)

Случайная гибель или повреждение объекта строительства; ликвидация аварий и осложнений, произошедших в процессе строительства, но не повлекших случайную гибель или повреждение объекта

Необходимость устранения недостатков работ, выявленных в процессе строительства

Принятие заказчиком решения о консервации строительства

# Дополнительные работы



Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают **десяти процентов** указанной в смете общей стоимости строительства.

Внесение изменений в большем объеме осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы (пункты 1, 2 статьи 744 ГК)

Подрядчик вправе требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на **десять процентов** (пункт 3 статьи 744 ГК)

# Дополнительные работы

**Судебная практика:** Если внесение заказчиком в техническую документацию изменений, предусматривающих выполнение дополнительных работ, стоимость которых не превышает десяти процентов договорной цены, не требует согласования дополнительной сметы и изменения цены договора, результат выполненных подрядчиком работ в соответствии с пунктом 1 статьи 424, пунктом 1 статьи 746 ГК РФ должен быть оплачен заказчиком по первоначально согласованной цене (смете).



Постановление ФАС Поволжского округа от 13.12.2010 по делу № А65-31377/2009; постановление ФАС Центрального округа от 23.01.2009 по делу № А35-1452/08-С25; постановление ФАС Уральского округа от 09.04.2014 по делу № А60-22845/2012; постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2010 по делу № А59-3121/2010; Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.05.2014 по делу № А70-9746/2013 и др.



# Дополнительные работы

**Судебная практика:** отсутствие необходимости согласования дополнительной сметы на дополнительные работы, стоимость которых не превышает десять процентов первоначальной договорной цены, не освобождает заказчика от обязанности оплатить такие работы

Постановление ФАС Центрального округа от 20.03.2012 по делу № А23-1997/2011; постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2012 по делу № А57-13048/2010; Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2011 по делу № А23-1998/2011 и др.

# Дополнительные работы

Порядок действий подрядчика при выявлении необходимости выполнения дополнительных работ (статья 743 ГК)

Немедленное извещение заказчика о выявлении дополнительных работ

При получении ответа – приостановление работ

При согласии заказчика на выполнение **и оплату** дополнительных работ – выполнение работ

# Дополнительные работы

Невыполнение подрядчиком предусмотренной пунктом 3 статьи 743 ГК РФ обязанности согласно пункту 4 статьи 743 ГК РФ лишает подрядчика права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 05.07.2011 по делу № А79-7128/2009; постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.06.2013 по делу № А78-8949/2012; постановление ФАС Дальневосточного округа от 09.01.2013 по делу № А73-945/2012; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 10.11.2011 по делу № А46-7246/2010; постановление ФАС Московского округа от 17.04.2014 по делу № А40-55292/13; постановление ФАС Поволжского округа от 26.07.2011 по делу № А57-3611/2010; постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.03.2011 по делу № А56-8833/2010; постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19.06.2014 по делу № А63-13671/2012; постановление АС Уральского округа от 03.10.2014 по делу № А50-2356/2014; постановление ФАС Центрального округа от 08.11.2013 по делу № А09-8678/2011 и др.

Правило действует и в случаях, когда дополнительные работы приняты заказчиком по двустороннему акту (пункт 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51) и имеют для заказчика потребительскую ценность

Постановление АС Уральского округа от 22.08.2014 по делу № А60-43604/2013; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.02.2010 по делу № А43-33608/2008; постановление ФАС Центрального округа от 25.09.2013 по делу № А68-10525/2012; постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.02.2010 по делу № А10-430/2009; постановление ФАС Поволжского округа от 21.06.2011 по делу № А65-14247/2008 и др.

# Дополнительные работы

От дополнительных работ необходимо отличать работы по созданию **самостоятельных объектов строительства**. В случае выполнения таких работ между сторонами складываются фактические подрядные отношения, принятый результат работ подлежит оплате, и положения статьи 743 ГК РФ к таким отношениям не применяются



Постановление Президиума ВАС РФ от 20.09.2011 № 1302/11



---

# Приемка результата выполненных работ

# Приемка результата выполненных работ

По договору подряда подрядчик обязуется выполнить по заданию заказчика определенную работу и **сдать ее результат** заказчику (пункт 1 статьи 702 ГК РФ)

Определение ВС РФ от 09.02.15 №309-ЭС14-1949

Сам по себе факт выполнения работ не означает возникновения у заказчика обязанности оплатить их результат, если он не сдан подрядчиком

# Приемка результата выполненных работ

## Определение ВС РФ от 29.06.2015 № 303-ЭС15-369

В силу статьи 65 АПК РФ обязанность документально подтвердить факт выполнения и сдачи результата работ возлагается на подрядчика

## Определение ВС РФ от 24.08.2015 № 302-ЭС15-8288

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

# Приемка результата выполненных работ

Постановление Президиума ВАС РФ от 09.10.2012 № 5150/12

Преждевременное предъявление подрядчиком требования об оплате работ (до сдачи их результата заказчику) создает риск невозможности повторного предъявления аналогичного требования



# Приемка результата выполненных работ

Пункт 2 статьи 720 ГК РФ

*«Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если **в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку**, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении».*

Пункт 4 статьи 753 ГК РФ

*«Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются **актом, подписанным обеими сторонами**».*

# Приемка результата выполненных работ

Постановление Президиума ВАС РФ от 09.10.2012 № 5150/12

Акт сдачи-приемки выполненных работ является доказательством факта сдачи подрядчиком заказчику результата выполненных работ

Определение ВС РФ от 09.02.2015 № 309-ЭС14-1949

Факт сдачи подрядчиком результата выполненных работ должен подтверждаться актом сдачи-приемки

Определение ВС РФ от 30.07.2015 № 305-ЭС15-3990

Акты выполненных работ хотя и являются наиболее распространенными в гражданском обороте документами, фиксирующими выполнение подрядчиком работ, в то же время не являются единственным средством доказывания соответствующих обстоятельств.

Акт приемки законченного строительством объекта заказчиком у генерального подрядчика может быть признан доказательством выполнения работ субподрядчиком.

# Приемка результата выполненных работ

Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ, обязан немедленно приступить к его приемке. Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда.

(пункты 1, 2 статьи 753 ГК РФ)

Если приемке результатов работ должны предшествовать предварительные испытания, приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

(пункт 5 статьи 753 ГК РФ, пункт 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 №51)

**Постановление Президиума ВАС от 03.12.2013 № 10147/13**

**Риски неисполнения обязанности по организации и осуществлению приемки результата работ по умолчанию несет заказчик, в связи с чем уклонение заказчика от приемки результата работ не должно освобождать его от их оплаты**

# Приемка результата выполненных работ

## Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.12 №12888/11

Сам по себе факт наличия некоторых недостатков в выполненных работах не может являться безусловным основанием для отказа заказчика от приемки и оплаты работ

## Определение ВС РФ от 27.08.2015 № 305ЭС15-6882

В соответствии с пунктом 6 статьи 753 ГК РФ заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

При наличии иных недостатков (то есть недостатков, которые не исключают возможность использования результата работ для предусмотренной договором цели или являются устранимыми) заказчик вправе предъявить генеральному подрядчику требования, основанные на пункте 1 статьи 723 ГК РФ.

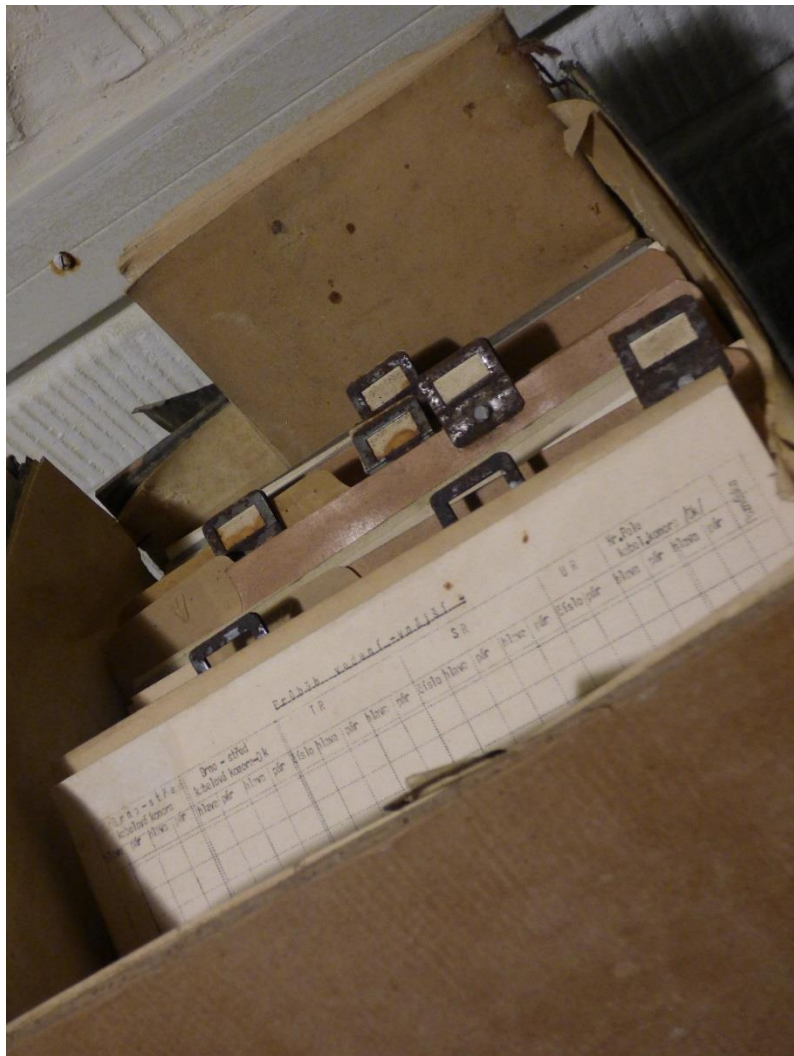
# Приемка результата выполненных работ

При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной  
*(пункт 4 статьи 753 ГК РФ)*

Подрядчик, не известивший заказчика о завершении работ по договору и не вызывавший его для участия в приемке результата работ, не вправе ссылаться на односторонний акт в обоснование требования о взыскании долга по оплате  
*(пункт 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51)*

Односторонний акт приемки результата работ является доказательством исполнения подрядчиком обязательства по договору и при отказе заказчика от оплаты на суд возлагается обязанность рассмотреть доводы заказчика, обосновывающие его отказ от подписания акта приемки результата работ  
*(пункт 14 Информационного письма ВАС РФ от 24.01.2000 № 51, Определение ВС РФ от 17.08.2015 по делу N 308-ЭС15-6751)*

# Приемка результата выполненных работ



Определение ВС РФ от 29.03.2016  
№ 306-ЭС15-16224

По смыслу статьи 726 ГК РФ вместе с  
результатом работ, выполненных по  
договору строительного подряда,  
подрядчик должен передать заказчику  
**исполнительную документацию**,  
поскольку такая документация  
необходима как для безопасной  
эксплуатации объекта, так и для  
последующего проведения ремонтных  
работ



---

# Споры о качестве выполненных работ

# Споры о качестве выполненных работ

**Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении**

*(пункт 2 статьи 720 ГК РФ)*

**Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки)**

*(пункт 3 статьи 720 ГК РФ)*

**Заказчик не лишен права представить суду свои возражения по качеству работ, принятых им по двустороннему акту**

*(пункт 13 Информационного письма Президиума ВАС от 24.01.2000 №51; Постановление Президиума ВАС от 02.04.13 №17195/12)*



# Споры о качестве выполненных работ

Постановление Президиума ВАС РФ от 09.03.11 №13765/10  
Работы, выполненные с недостатками, не могут считаться выполненными

Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 №12888/11  
Бремя доказывания недостатков качества возлагается на заказчика

# Споры о качестве выполненных работ



Если работа выполнена с недостатками, заказчик в силу пункта 1 статьи 723 ГК РФ вправе **по своему выбору** потребовать от подрядчика:

- 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 (статья 397 ГК РФ).

# Споры о качестве выполненных работ

Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17325/11

Предусмотренная договором обязанность подрядчика своевременно устранять выявленные недостатки и дефекты не является исключительной и не может толковаться как лишающая заказчика права требовать соразмерного уменьшения цены по договору.



Способы защиты, предусмотренные пунктом 1 статьи 723 ГК РФ, применяются по выбору заказчика, а поскольку законом они сформулированы как альтернативные, заказчик может использовать любую из них, но только одну, предпочтительную в конкретном случае. При этом подрядчик не может влиять на данный выбор заказчика  
*(постановление ФАС Московского округа от 18.09.2014 по делу № А40-141287/13, Определение ВС РФ от 07.11.2014 № 305-ЭС14-3961)*

# Споры о качестве выполненных работ

## Альтернативный подход

Указание в договоре подряда конкретных способов защиты прав заказчика в случае выявления им недостатков качества работ ограничивает права заказчика на использование других способов защиты

*(Постановление АС Северо-Западного округа в постановлении от 18.09.2014 по делу № А56-40492/2013, постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.07.2013 по делу № А51-20222/2011)*

# Споры о качестве выполненных работ

Соразмерное уменьшение установленной за работу цены

на величину стоимости работ по устранению выявленных недостатков

*(постановление АС Восточно-Сибирского округа от 13.10.2014 по делу № А33-15321/2012; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 16.11.2012 по делу № А43-17687/2011; постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.09.2013 по делу № А51-32304/2012; постановление АС Западно-Сибирского округа от 25.12.2014 по делу № А45-5872/2013; постановление ФАС Московского округа от 23.03.2012 по делу № А40-48270/10-14-423 и др.)*

на величину стоимости некачественно выполненных работ

*(постановление ФАС Северо-Западного округа от 19.04.2012 по делу № А44-182/2011; Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 09.08.2013 по делу № А11-10033/2011, от 21.10.2013 по делу № А79-9393/2012; постановление ФАС Северо-Западного округа от 31.07.2014 по делу № А21-7426/2012)*

до стоимости работ, выполненных с надлежащим качеством

*(постановление ФАС Поволжского округа от 06.03.2009 по делу № А72-4594/2008; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.05.2014 по делу № А67-4158/2013; Постановление ФАС Поволжского округа от 25.11.2013 по делу № А57-7096/2012; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.04.2014 по делу № А56-35029/2012)*

до величины рыночной стоимости результата работ, выполненных с недостатками

*(Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17325/11)*

# Споры о качестве выполненных работ

Определение ВС РФ от 12.10.2015 № 305-ЭС15-7522.

Недостаток качества подлежит устранению по правилам статьи 723 ГК РФ, но неиспользование заказчиком результата работ в период, когда он правомерно рассчитывал на такую возможность, статьей 723 ГК РФ не компенсируется.

С учетом этого при ненадлежащем исполнении подрядных обязательств заказчик вправе требовать от подрядчика возмещения убытков, вызванных простоем. Такие убытки могут быть выражены в неустойке, установленной договором (пункт 2 статьи 1, статья 330, пункт 4 статьи 421 ГК РФ).



---

# Расторжение договора подряда

---

# Расторжение договора подряда

**Заказчик** вправе отказаться от договора:

- Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным (**пункт 2 статьи 715 ГК**).
- Если подрядчик в назначенный заказчиком разумный срок не устранил недостатки, выявленные во время выполнения работ (**пункт 3 статьи 715 ГК**).
- Без каких-либо причин, если иное не предусмотрено договором подряда (**статья 717 ГК**).
- Если подрядчик не устранил недостатки, выявленные заказчиком при приемке результата работ, либо такие недостатки являются существенными и неустранимыми (**пункт 3 статьи 723 ГК РФ**).



# Расторжение договора подряда

Односторонний отказ заказчика от договора подряда в отсутствие оснований, предусмотренных пунктом 2 статьи 715 ГК РФ, тем не менее приводит к расторжению договора, но по основаниям и с последствиями, установленными статьей 717 ГК РФ

Постановление Президиума ВАС РФ от 23.09.2008 № 5103/08

Определение ВС РФ от 05.07.2016 № 305-ЭС16-2157

# Расторжение договора подряда

## Расчеты при расторжении договора подряда

С расторжением договора **отпадает основание для удержания подрядчиком неотработанного аванса**

*(Постановление Президиума ВАС РФ от 01.12.11 №10406/11)*

Приобретенное подрядчиком до расторжения договора оборудование подлежит передаче заказчику **в натуре**

*(Постановление Президиума ВАС от 23.09.08 №5103/08)*

Расчеты при расторжении договора осуществляются на основе принципа **эквивалентности** *(Постановление Пленума ВАС от 06.06.14 №35)*

Заказчик **вправе не оплачивать результат работ**, который вследствие просрочки подрядчика **утратил для него потребительскую ценность**

*(Постановление Президиума ВАС от 17.12.13 №92223/13)*

# Расторжение договора подряда

## Статья 715 ГК

Заказчик оплачивает фактически выполненные и сданные работы и вправе требовать от подрядчика возмещения убытков

## Статья 717 ГК

Заказчик оплачивает фактически выполненные и сданные работы (часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до отказа от договора) и возмещает подрядчику убытки в пределах оставшейся части цены

## Статья 729 ГК

Заказчик компенсирует подрядчику произведенные затраты

**Судебная практика:** компенсация подрядчику произведенных затрат в порядке статьи 729 ГК РФ имеет иную правовую природу по сравнению с уплатой цены договора (ее части) и не соотносится с предусмотренным договором порядком оплаты результата работ, пригодностью результата работ к использованию и т.п. (*Постановление АС Уральского округа от 22.04.2015 по делу № А50-10414/2014; постановление АС Московского округа от 02.12.2015 по делу № А40-186666/14; постановление ФАС Поволжского округа от 12.04.2010 по делу № А57-2271/2009; постановление ФАС Московского округа от 26.12.2012 по делу № А40-21692/12*).



---

# Экспертиза в строительных спорах

# Экспертиза в строительных спорах

Требование одной из сторон договора подряда о назначении судебной экспертизы не создает обязанности суда ее назначить

**(постановление Президиума ВАС РФ от 09.03.2011 № 13765/10)**

Необоснованное отклонение судом ходатайства о проведении судебной экспертизы свидетельствует о нарушении положений части 1 статьи 82 АПК РФ и лишает сторону возможности реализации принадлежащих ей процессуальных прав и обязанностей по доказыванию своих требований и возражений

**(постановление Президиума ВАС РФ от 10.06.2014 № 716/14)**

# Экспертиза в строительных спорах

Для разрешения вопроса о соответствии выполненных работ заданиям заказчика необходимы специальные знания

**(Определение ВС РФ от 17.08.2015 № 308-ЭС15-6751)**

Для установления объема и стоимости выполненных работ, требуются специальные познания, что в силу части 1 статьи 82 АПК РФ предполагает необходимость назначения по делу судебной экспертизы

**(Определение ВС РФ от 23.06.2016 № 305-ЭС16-4366)**

Не устраненные (в т.ч. путем вызова эксперта в судебное заседание) сомнения в выводах, содержащихся в экспертном заключении, относительно объемов, стоимости и качества выполненных работ в зависимости от рода таких сомнений является основанием для назначения по делу дополнительной либо повторной экспертизы

**(Определение ВС РФ от 24.12.2014 № 310-ЭС14-2757)**

Если проведение экспертизы было поручено ненадлежащей экспертной организации, поставленные перед экспертом вопросы остаются невыясненными и необходимость в экспертизе не отпадает, что является основанием для назначения повторной экспертизы

**(Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 14824/09)**

# Экспертиза в строительных спорах

Сомнения в экспертном заключении подлежат устранению посредством назначения дополнительной или повторной экспертизы, в связи с чем суд не может ограничиться неприятием в качестве надлежащего доказательства первоначального экспертного заключения

**(Определение ВС РФ от 03.03.2016 № 309-ЭС15-13936)**





**EXIORA**

А Д В О К А Т С К О Е    Б Ю Р О



Varshavskoye shosse, 2,  
Moscow, Russia, 117105  
+7 495 781 38 80  
[exiora.ru](http://exiora.ru)