



ПОДВОДНЫЕ КАМНИ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА.

Несогласованность существенных условий договора подряда. Оплата дополнительных работ.

В настоящее время споры, вытекающие из договора подряда, являются одними из самых распространенных. Как в кризисное время, так и в условиях стабильно развивающейся экономики рынок девелопмента не стоит на месте.

Однако многие строительные компании не до конца оценивают юридические риски, которые могут возникнуть у них как на этапе заключения договора подряда, так и в процессе его исполнения. Практика показывает, что редкое строительство укладывается в заранее установленные сметы и сроки. Зная это, любой заказчик будет еще на этапе заключения договора пытаться переложить все возможные риски на своего подрядчика. Именно подрядчик по российскому законодательству является наименее защищенным участником подрядных правоотношений. Нормы закона сформулированы с учетом того, что подрядчик является профессиональным участником строительного рынка, а заказчик по общему правилу в этом вопросе является дилетантом. Данное правило работает даже в том случае, если подрядчик заключает договоры с такими крупными заказчиками (генподрядчиками), как МОСПРОЕКТ, МОСТЕЛЕФОНСТРОЙ, ГЛАВМОССТРОЙ, ИНГЕОКОМ, МЕТРОСТРОЙ и т.д., которых никак нельзя назвать слабыми или непрофессиональными. В итоге получается, что крупные игроки рынка строительства диктуют свои жесткие правила, а рядовому подрядчику сложно на них повлиять. Проблема усугубляется еще и потому, что сами подрядчики не осознают своего правового положения, и не знают каким образом защищать свои права.

Поэтому крайне важно оценивать правовые риски, вступая в правоотношения, вытекающие из договора подряда.

Командой АК «Павлова и партнеры» накоплен большой опыт по ведению споров, вытекающих из подрядных правоотношений (например, дела № А32-19022/2012, № А40-9755/13, № А04-2572/2014, № А40-92132/14, № А40-74696/13, № А41-31973/12 и многие другие).

На основе полученного опыта (а также сложившейся судебной практики) расскажем о наиболее распространенных проблемных ситуациях у сторон при заключении договора подряда, а также дадим конкретные практические рекомендации, которые позволят избежать возникновения этих проблем, либо минимизировать их последствия:

Проблема № 1. Несогласованность существенных условий договора подряда. Каковы правовые последствия несоблюдения существенных условий договора подряда?

Российское законодательство предусматривает, что договор подряда будет считаться заключенным только при соблюдении сторонами всех существенных условий договора.

Ненадлежащее оформление существенных условий подрядного соглашения, то есть таких условий, без которых договор не может считаться заключенным, приводит к невозможности в полной мере отстаивать свои права в суде. При незаключенности договора подряда

стороны вообще не смогут ссылаться на его положения. Как следствие такие важные условия договора, как условие об ответственности сторон, о соблюдении гарантийных обязательств, о порядке приемки-сдачи работ (в том числе скрытых работ) будут юридически незначимыми.

В настоящее время в судебной практике сложился подход, согласно которому существенными условиями договора подряда являются: предмет договора и сроки выполнения работ (как начальный, так и конечный).

Предмет: известно, что предмет договора подряда (особенно договора строительного подряда, НИОКР, подряда на выполнение проектных и изыскательских работ) формулируется сторонами не в тексте договора, а в техническом задании, проектной документации и т.п. Поэтому для указанных видов договоров крайне важно, чтобы из технического заключения и проектной документации можно было точно установить какие работы должны быть выполнены. Именно поэтому еще в 2000 году Высший арбитражный суд РФ сказал, что несоответствие технической документации в договоре строительного подряда может являться основанием для признания договора незаключенным. Вывод, сделанный в отношении договора строительного подряда, в полной мере может быть применен и к иным видам подрядных соглашений (например, договору бытового подряда).

Срок: крайне важным является и установление в договоре подряда срока выполнения работ. Долгое время судебная практика не могла прийти к выводу о том, как должен быть установлен срок выполнения работ? Является ли это условие существенным? Согласовали ли стороны договора срок, если в нем указан только конечный срок выполнения работ, но ничего не говорится о начальном сроке и наоборот? Как быть, если установление срока выполнения работ зависит от воли заказчика? В настоящее время можно сказать, что срок выполнения работ в договоре подряда должен быть сформулирован таким образом, чтобы его можно было определить с точностью до календарного дня. При этом сторонам нужно договориться как о начальном сроке выполнения работ, так и о конечном.

Рекомендации: На этапе заключения договора подряда крайне важно подробно и недвусмысленно описать виды работ, в отношении которых заключается договор, а также определить начальный и конечный срок выполнения работ, избегая при этом неясных формулировок. Если неточности в описании предмет договора выявлены уже после заключения договора, то целесообразно внести соответствующие изменения. Если заказчик или подрядчик отказывается от внесения изменений, то можно получить необходимые пояснения в отношении перечня работ (видов работ) в порядке официальной переписки и впоследствии при возникновении спора ссылаться на данную переписку в суде.

Примеры из судебной практики: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.03.2013 по делу N А31-10039/2011; Постановление ФАС Московского округа от 09.07.2014 по делу N А40-119754/13-19-917; Постановление ФАС Московского округа от 05.02.2014 по делу N А40-54271/13-42-514.

Проблема № 2. Возможна ли оплата дополнительных работ, не предусмотренных договором и сметой?

Данная проблема является, пожалуй, наиболее болезненной для подрядчиков. В свете стройки и в условиях сжатых сроков выполнения работ заказчик зачастую требует от подрядчика сделать работу как можно быстрее. Однако в процессе выполнения работ может выясниться, что проектная документация была разработана не верно, в договоре не были учтены работы, которые объективно должны быть выполнены, возникли иные непредвиденные обстоятельства, которые ни подрядчик, ни заказчик не могли предвидеть заранее. В таких условиях заказчик просит (или даже «умоляет») подрядчика выполнить соответствующие дополнительные работы, обещая, что как только все будет закончено, подпишутся любые

дополнительные соглашения, внесутся нужные изменения в договор и все, конечно же, будет оплачено. Учитывая доверительные отношения между сторонами на этапе исполнения договора, подрядчики в большинстве случаев идут заказчику на встречу и за свои денежные средства (или даже за привлеченные) выполняют те работы, которых изначально не было в договоре. Однако как только речь заходит о закрытии выполненных работ по актам КС-2 и КС -3, заказчики отказываются от оплаты дополнительных работ, ссылаясь на отсутствие дополнительного соглашения об изменении объема работ, на отсутствие бюджета оплаты таких работ, на отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ и так далее.

В связи с этим, подрядчику стоит учитывать, что в соответствии со статьей 743 ГК РФ стороны должны подробно фиксировать в подрядном договоре объем, содержание и иные предъявляемые к работам требования, - в тесной связи с ценовой сметой. Любое отклонение от условий договора может привести к материальным потерям и невозможности взыскания подрядчиком понесенных убытков.

Кроме того стоит понимать, что закон различает два вида определения цены в договоре подряда: договор с твердой ценой и договор с приблизительной (открытой, ориентировочной, плавающей) ценой.

Если подрядчик заключил договор с твердой ценой, то при выполнении дополнительных работ он имеет право на оплату работ по цене, определенной в договоре и не более. Для того, чтобы ему оплатили стоимость дополнительных работ, нужно доказать согласование со стороны заказчика этих работ и изменить составленную смету. Причем одного лишь согласия на выполнение дополнительных работ со стороны заказчика недостаточно!

Если же речь идет о договоре с приблизительной ценой, то здесь подрядчик имеет право на оплату дополнительных работ при условии, что:

- 1) заказчик был извещен о проведении таких работ;
- 2) заказчик выразил согласие на их проведение;
- 3) заказчик принял результат работ (или не принял, но мог и должен был воспользоваться результатом работ).

Так, в соответствии с п. 5 ст. 709 ГК РФ, если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине в существенном превышении определенной приблизительно цены работы, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы. Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

Рекомендации: чтобы стоимость дополнительных работ была оплачена со стороны заказчика, подрядчику нужно позаботиться об изменении договора подряда с твердой ценой еще до выполнения таких работ. В обязательном порядке нужно добиться включения дополнительных работ в предмет договора с одновременным изменением сметы. Суды также могут признать право подрядчика на оплату дополнительных работ в случае, когда стороны изменили смету, но не подписали дополнительное соглашение. А вот изменение объема работ без изменения твердой цены договора не даст подрядчику права на получение оплаты дополнительных работ.

Что касается договора подряда с приблизительной ценой, то здесь подрядчику стоит надлежащим образом уведомить заказчика о необходимости проведения дополнительных работ (отправить официальное письмо заказчику почтой России с описью вложения и т.п.), а также получить от заказчика (желательно в письменном виде) согласие на выполнение дополнительных работ. Также стоит отметить, что согласие заказчика на проведение дополнительных работ может быть выражено им не прямо, но косвенно, например, путем частичной оплаты таких работ, путем направления официального письма, в котором даются поручения и рекомендации по выполнению дополнительных работ и т.п.

Кроме того, если подрядчик считает, что выполнить весь комплекс работ без проведения дополнительных - невозможно, то последнему целесообразно незамедлительно уведомить об этом заказчика и приостановить выполнение работ. В этом случае, сроки выполнения работ со стороны подрядчика не будут течь и подрядчик не впадет в просрочку. Если же такое письмо в адрес заказчика направлено не будет, то подрядчик рискует нарушить сроки выполнения работ, что является основанием для начисления неустойки по договору и может являться основанием для расторжения договора с последующим взысканием убытков заказчиком по правилам ст. 715 ГК РФ.

Примеры из судебной практики: Постановление ФАС Московского округа от 29.05.2014 года по делу А40-9755/1; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.05.2009 по делу N А05-7523/2008 (сделан вывод: если сторонами договора подряда с твердой ценой было подписано дополнительное соглашение об изменении цены в связи с необходимостью дополнительных работ, но не были внесены изменения в смету, то цена не может считаться измененной); Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.05.2012 по делу N А56-39795/2009; Постановление ФАС Московского округа от 02.08.2013 по делу N А41-45607/11

АК "Павлова и партнеры" - российская юридическая фирма, основанная в 2000 году. "Павлова и партнеры" входит в состав одной из крупнейших в России коллегий адвокатов – Межреспубликанской коллегии адвокатов (МРКА), существующей уже более шестидесяти лет.

Приоритетными направлениями деятельности компании являются проекты по разрешению споров в арбитражных судах, в том числе в вопросах недвижимости и строительства, сопровождение дел по банкротству, сопровождение сделок по приобретению и отчуждению активов и др.

Среди клиентов АК "Павлова и партнеры" - ПАО "Северсталь", АО "Кировский завод", АО "Тольяттиазот", БТА Банк, СК "Альянс", туристическая компания "Библио Глобус" и другие российские и международные компании.

АК «Павлова и партнеры» рекомендуют ведущие российские и международные рейтинги в различных отраслях права:



Ключевые контакты:



ПАВЛОВА Галина Анатольевна
Управляющий партнер, адвокат

Образование:

Кандидат юридических наук.
Всероссийский юридический заочный институт (в настоящее время - МГЮА им. О.Е. Кутафина).

Специализация:

- Судебные споры и арбитраж
- Семейное и наследственное право
- Корпоративное право
- Недвижимость / строительство / земельное право

e-mail: pavlova@pplaw.ru



СОЛДАТЕНКО Сергей Викторович
Руководитель судебных проектов

Образование:

Магистр юриспруденции Российской школы частного права (2015).
Российская таможенная академия, юридический факультет (2009).

Специализация:

- Судебные споры и арбитраж
- Корпоративное право
- Недвижимость / строительство / земельное право
- Договорное (контрактное) право

e-mail: soldatenko@ppalw.ru