

Девелопер vs Генподрядчик (5.0)
Споры в подрядных отношениях:
на что следует обратить внимание
при подготовке договора
генподряда

VEGAS LEX

VEGASLEX.RU

Практика "Недвижимость. Земля. Строительство"

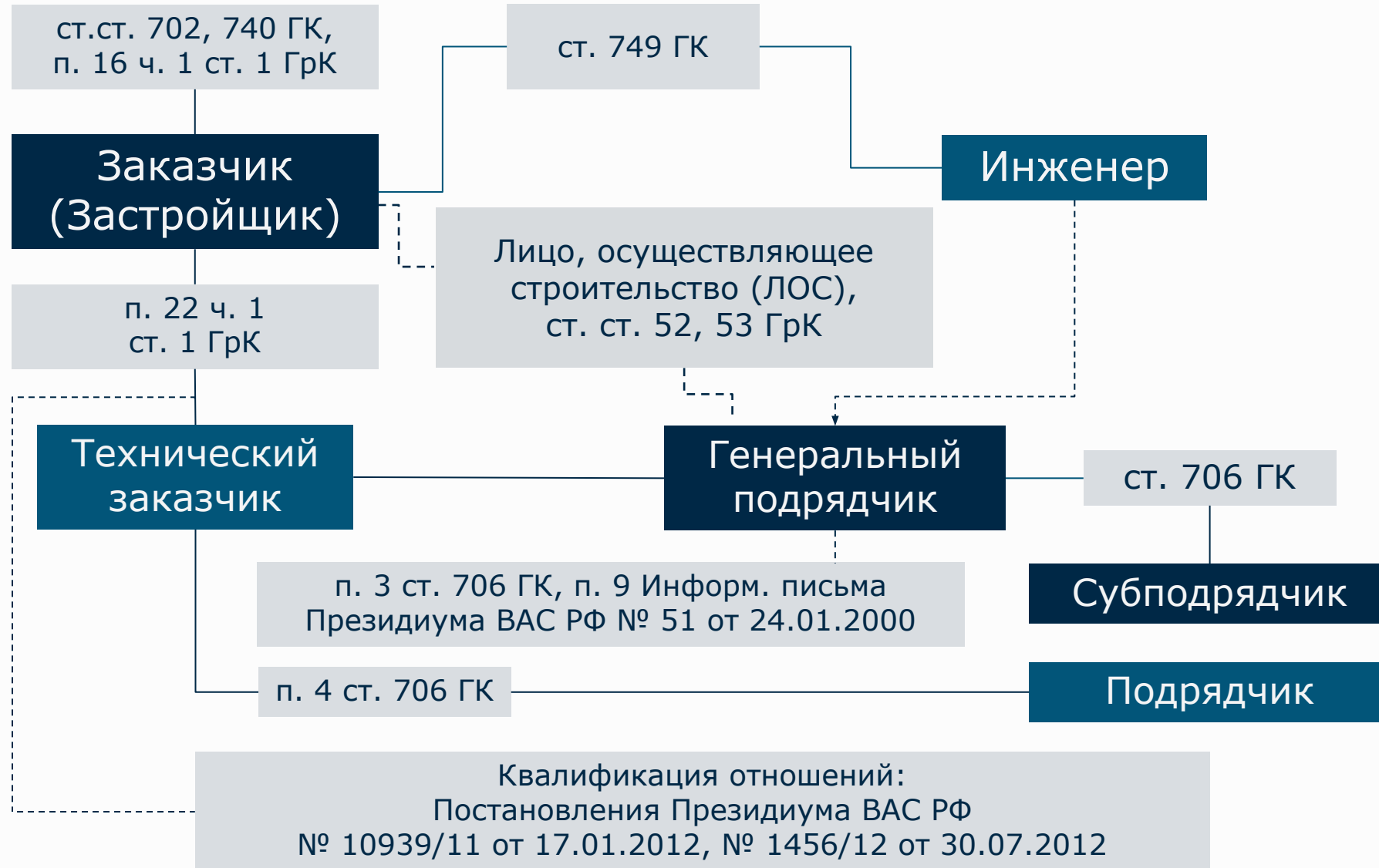
Москва
23 января 2019 г.

Договорные конструкции в
строительстве.
Зоны ответственности.
Споры о правовой
квалификации отношений.

Девелопер vs Генподрядчик (5.0)

Споры в подрядных отношениях: на что следует обратить внимание при подготовке договора генподряда

Структура и квалификация договорных отношений

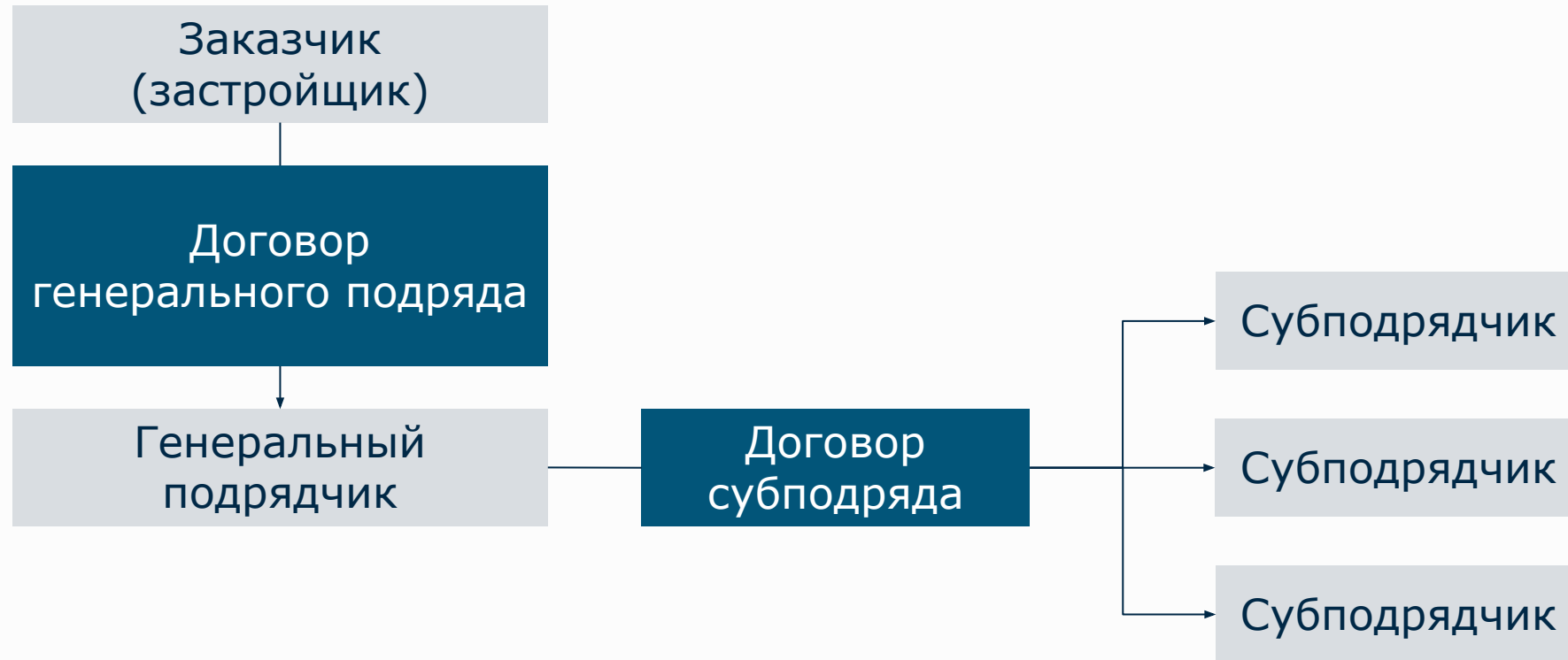


Зоны ответственности сторон договора генподряда



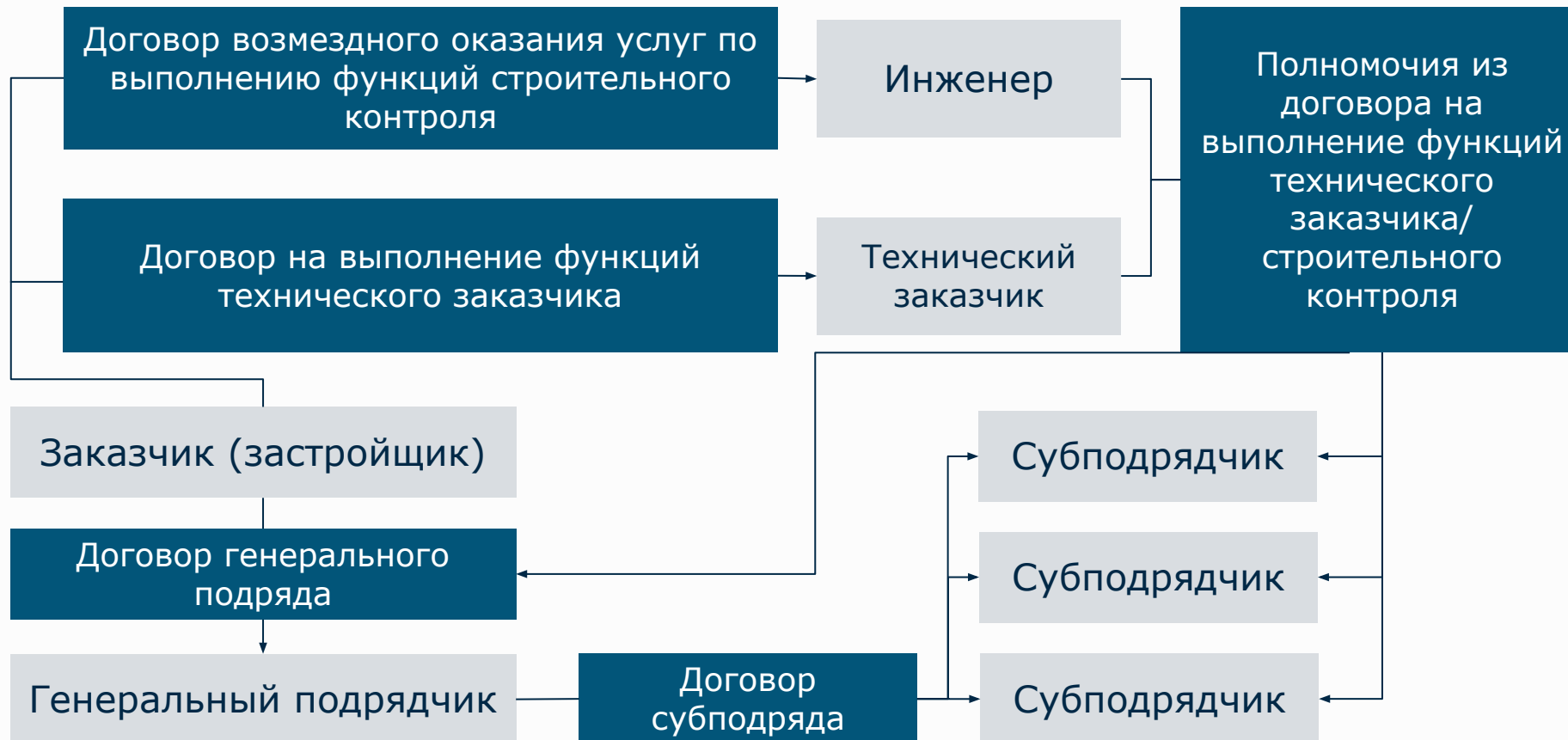
Варианты схем договорных отношений. Схема 1

Осуществление строительства генподрядчиком, без привлечения Заказчиком "прямых" подрядчиков для выполнения отдельных работ и без привлечения Технического заказчика и Инженера.



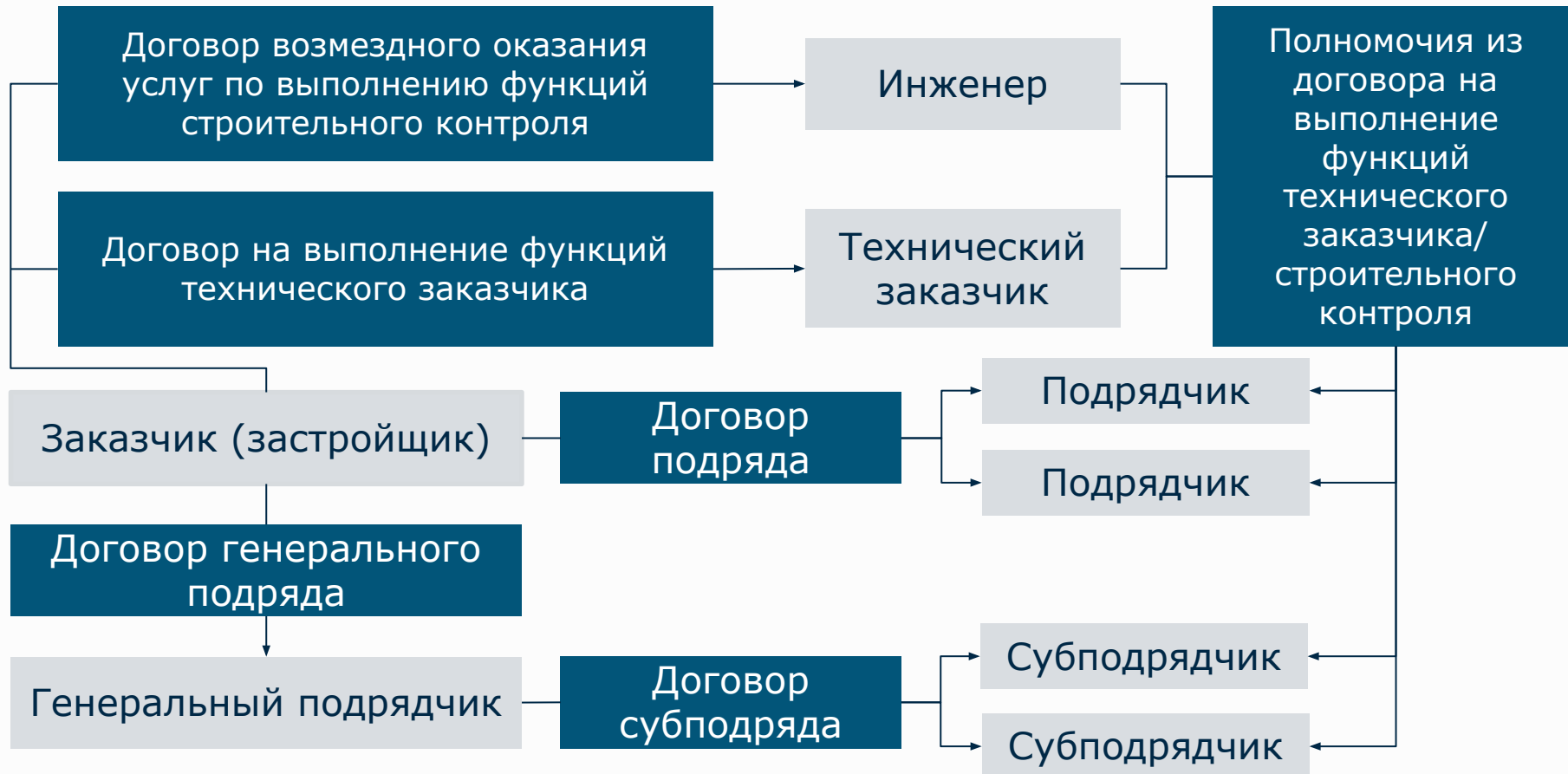
Варианты схем договорных отношений. Схема 2

Осуществление строительства генподрядчиком, без привлечения Заказчиком "прямых" подрядчиков для выполнения отдельных работ, с привлечением инженера / технического заказчика для осуществления строительного контроля, выполнения сопутствующих функций



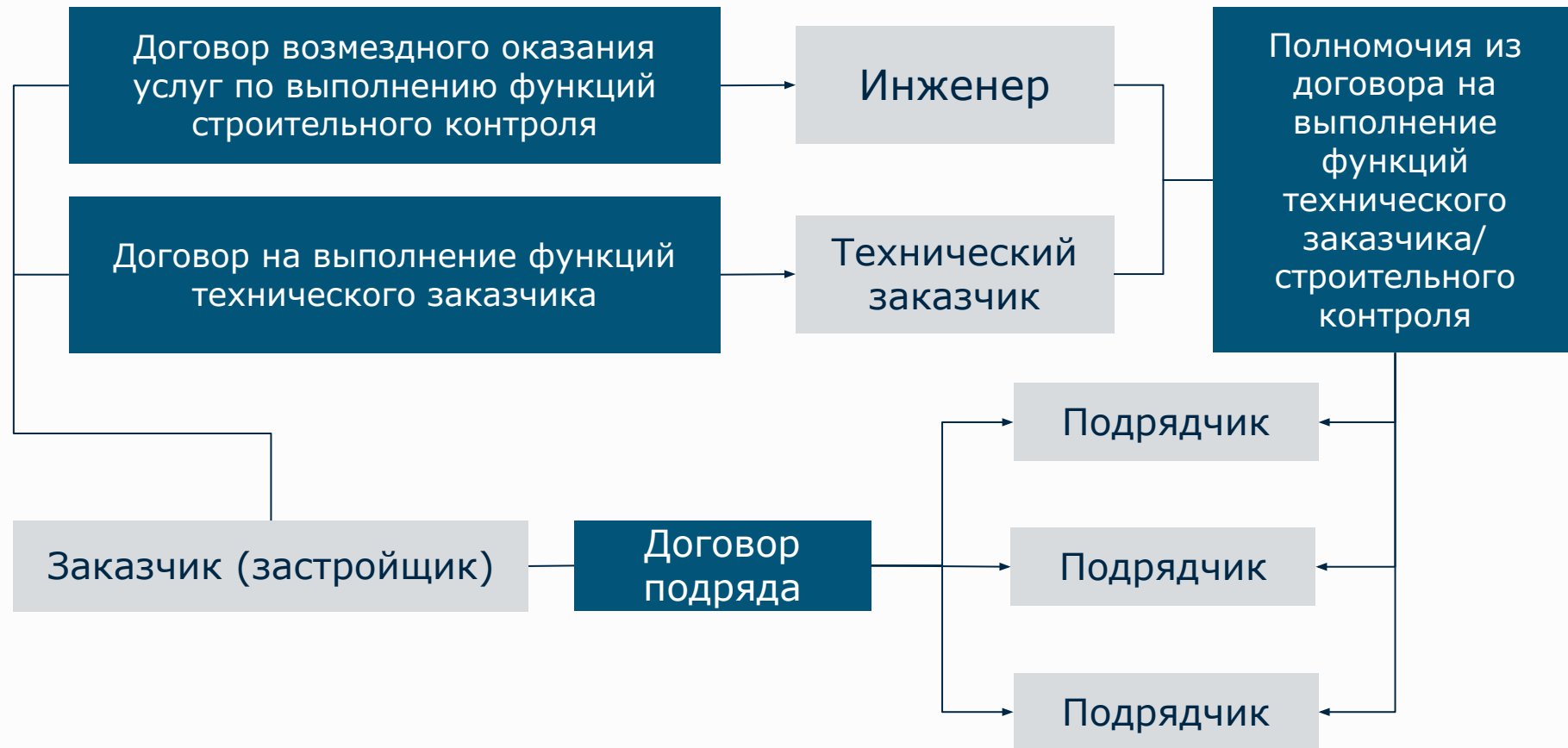
Варианты схем договорных отношений. Схема 3

Осуществление строительства генподрядчиком, с привлечением заказчиком "прямых" подрядчиков для выполнения отдельных работ, инженера / технического заказчика – для осуществления строительного контроля, выполнения сопутствующих функций



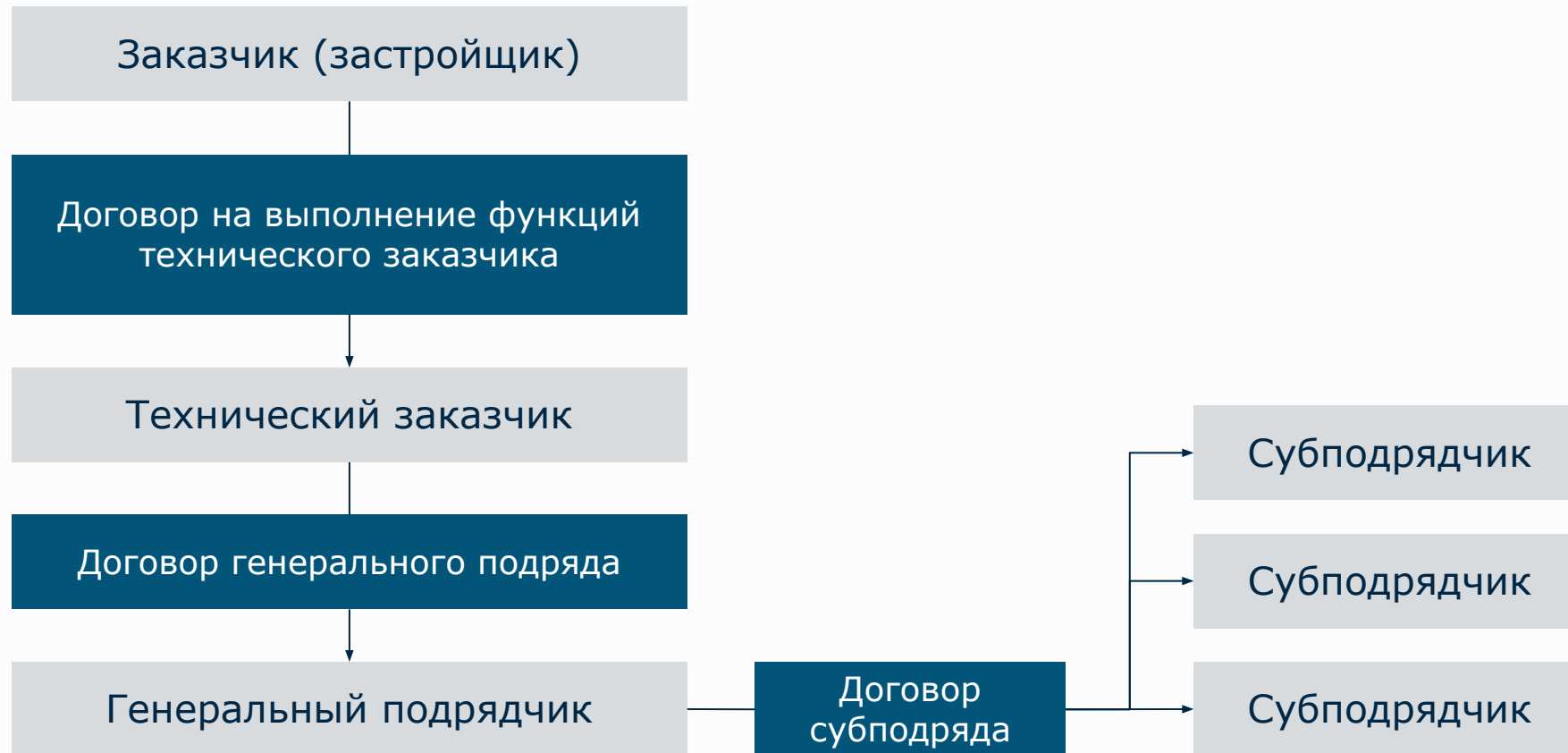
Варианты схем договорных отношений. Схема 4

Осуществление строительства "прямыми" подрядчиками заказчика, без привлечения генподрядчика. Организация работ по строительству и осуществление строительного контроля возлагаются на привлеченного заказчиком инженера / технического заказчика

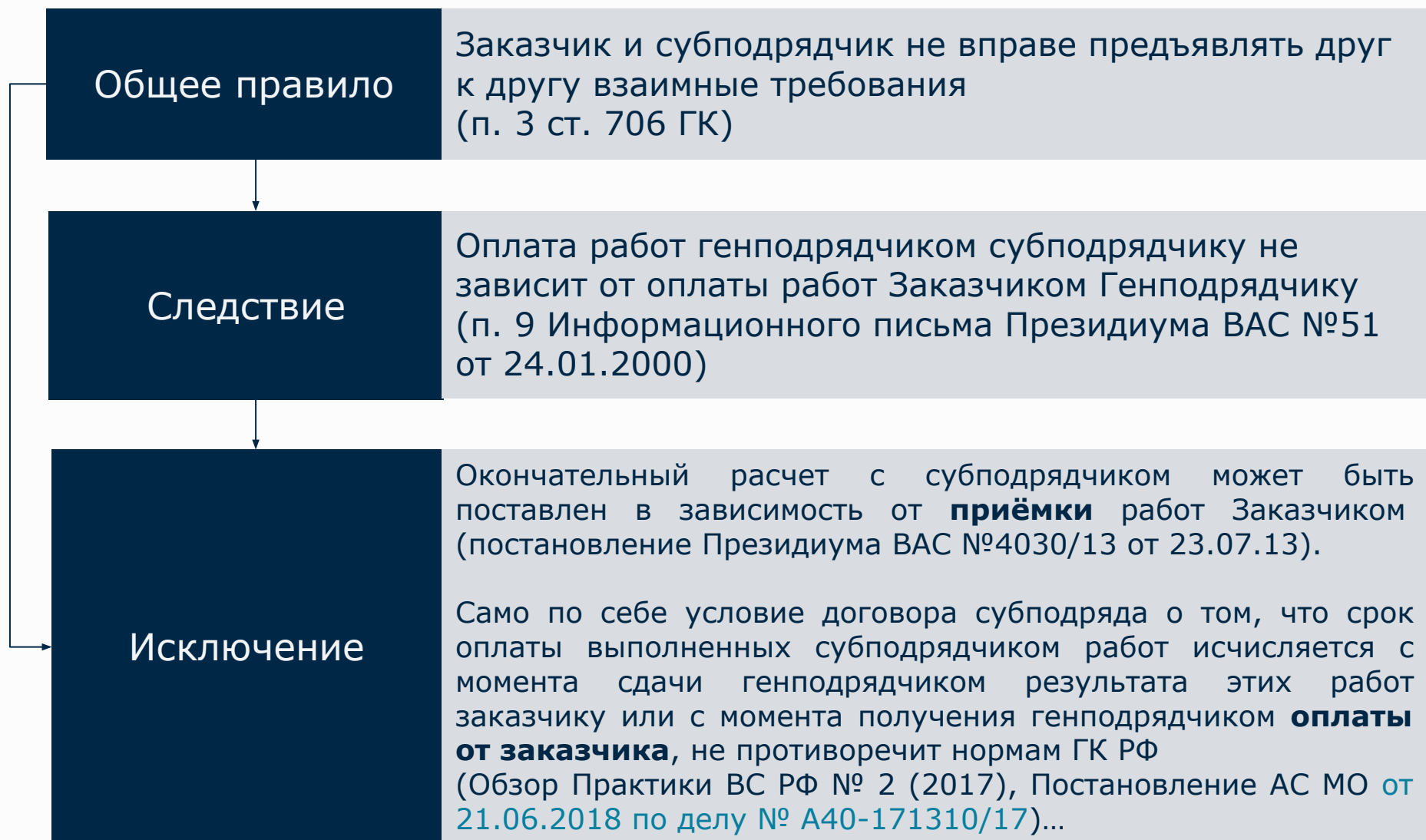


Варианты схем договорных отношений. Схема 5

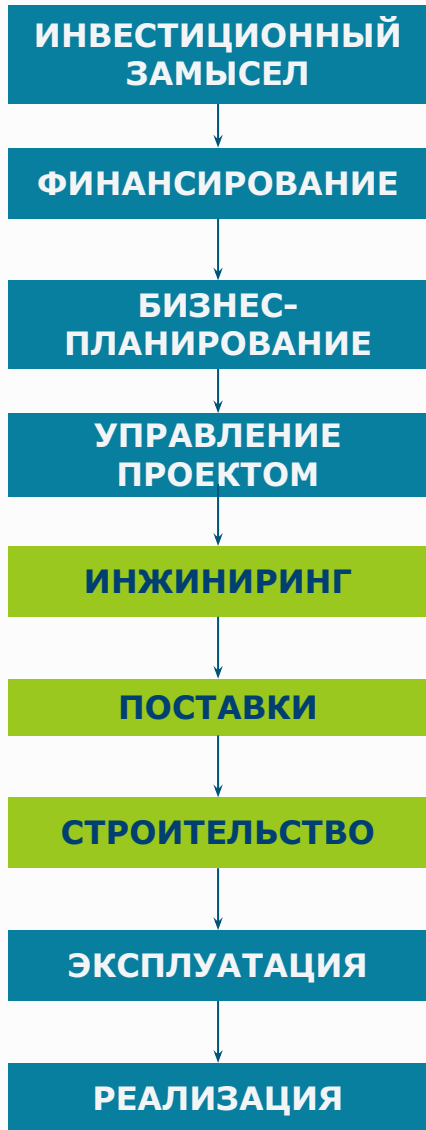
Осуществление строительства генподрядчиком, договор с которым от имени Заказчика заключает Технический заказчик. Строительный контроль осуществляют Технический заказчик и Генподрядчик



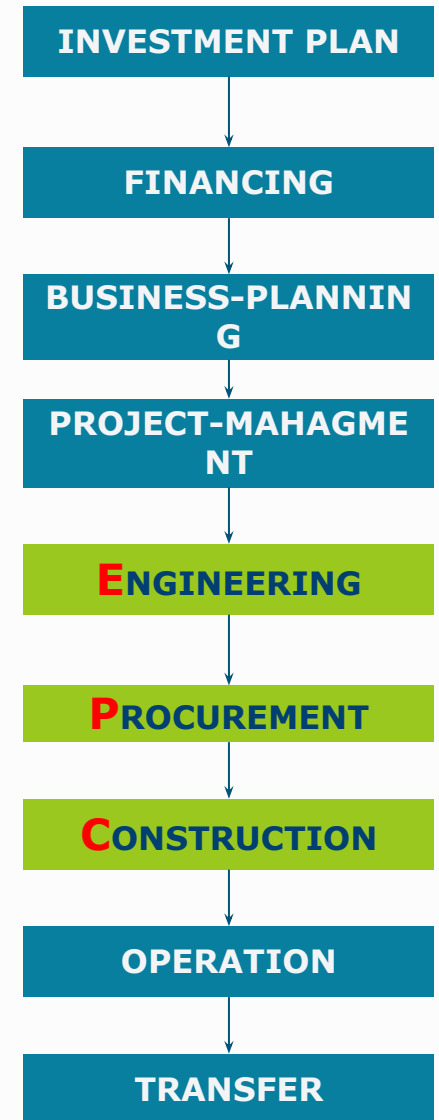
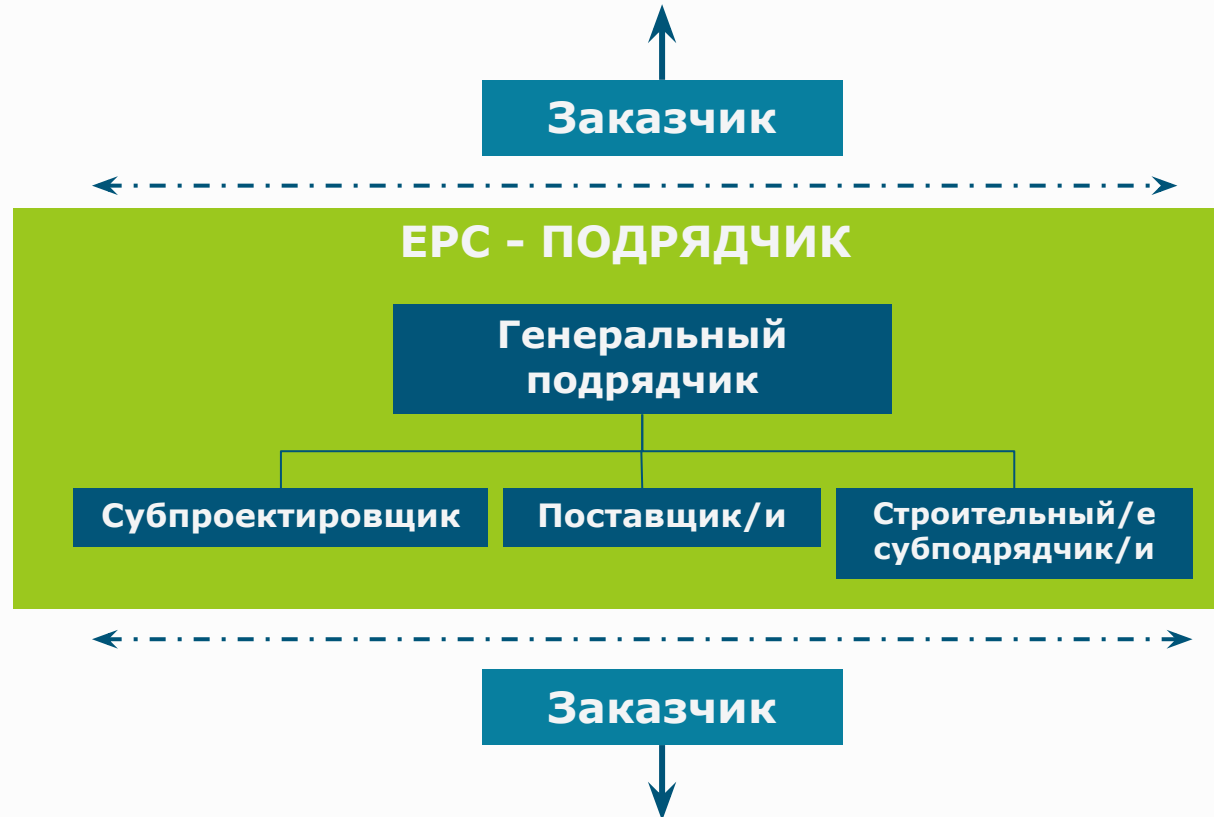
Структура договорных отношений. Споры с субподрядчиками



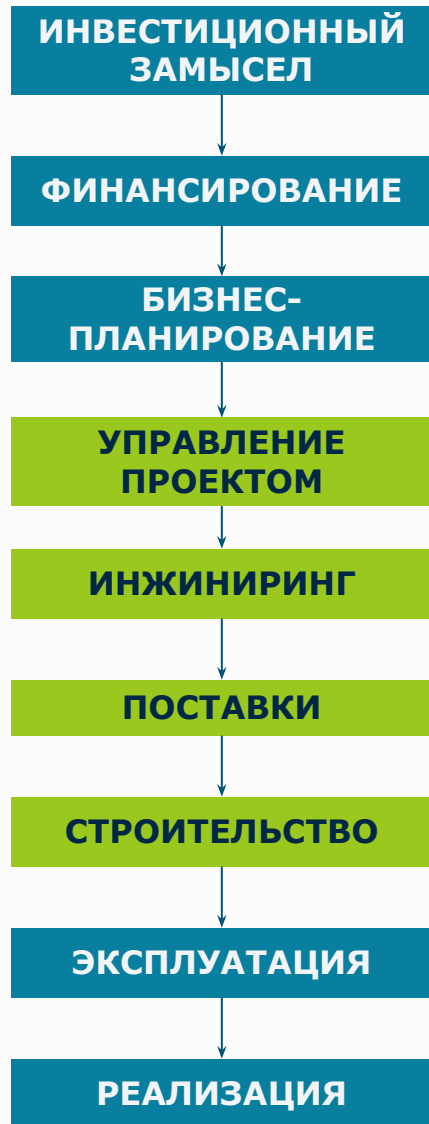
Структура договорных отношений (EPC-контракт)



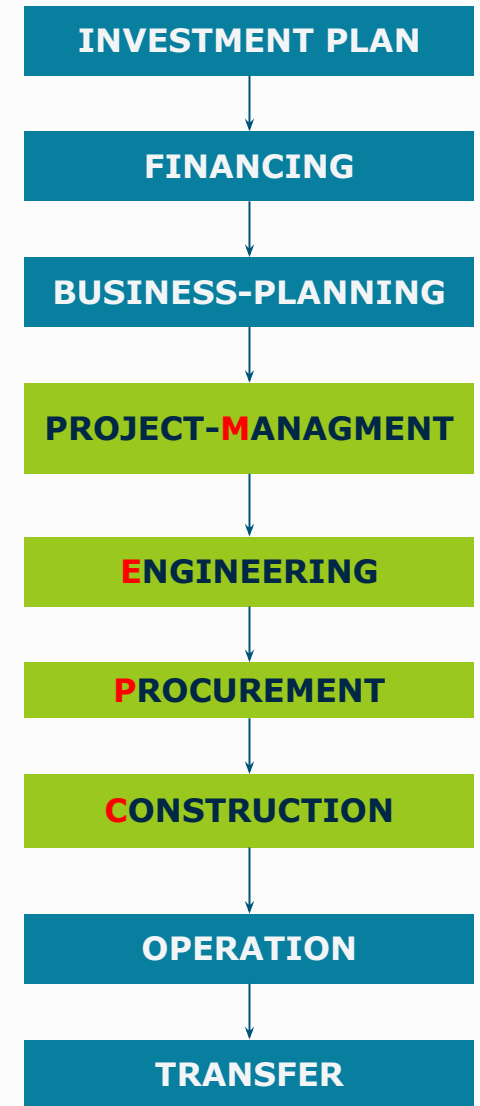
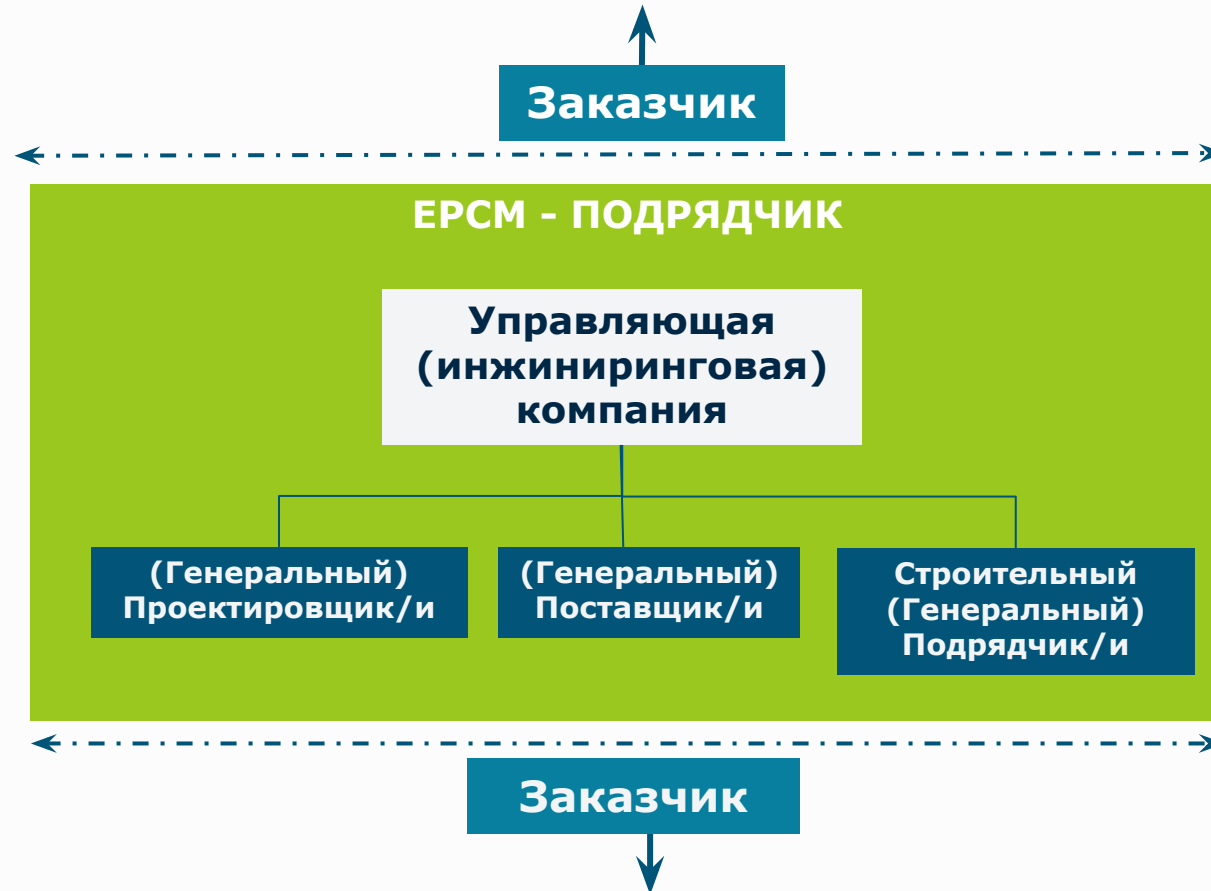
EPC-контракт – договор на строительство объекта "под ключ", в соответствии с которым генеральный подрядчик **выполняет работы** по проектированию, осуществляет закупки материалов и оборудования и, собственно, строительство объекта.



Структура договорных отношений (EPCM-контракт)



EPCM-контракт – договор, в соответствии с которым генеральный подрядчик выполняет функции по **управлению проектом** и **организует выполнение работ** по проектированию и строительству объекта, закупки материалов и оборудования.



FIDIC в договоре генподряда по российскому праву (1)

Типовые контракты на проектирование и строительство были разработаны Международной федерацией инженеров-консультантов (**FIDIC**) для применения в проектах, финансируемых из средств международных финансовых и кредитных учреждений и/или гос. средств

Структура типовых контрактов FIDIC

"Общие условия контракта" - положения контракта, которые подходят для любого строительного проекта и могут включаться в подписываемый без изменений или с минимальными изменениями

"Особые условия" - условия, связанные с Общими условиями перекрестными ссылками и позволяющие предусмотреть положения, вытекающие из требований национального законодательства и особенностей проекта

FIDIC в договоре генподряда по российскому праву (2)

Параметр сравнения	FIDIC	Законодательство РФ (кроме гос. контрактов)
Цена	Твердая цена, не подлежащая изменению (кроме случаев изменения законодательства, повлиявшего на расходы подрядчика)	Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. В договоре указываются цена или способы ее определения
Материалы и оборудование Право собственности	Возможность перехода к заказчику права собственности в момент доставки на стройплощадку	Переход прав и риска случайной гибели связан с приемкой <i>объекта</i> или отдельного <i>этапа</i> заказчиком
Недостатки в технической документации	Считается, что подрядчик изучил документацию и несет ответственность за проект и за соблюдение документации	Подрядчик вправе приостановить работы при выявлении недостатков документации; отказаться от договора при неустранении таких недостатков
Контроль за выполнением работ	Инженер осуществляет технический и авторский надзор	Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, привлекать инженера

FIDIC в договоре генподряда по российскому праву (3)

Параметр сравнения	FIDIC	Законодательство РФ (кроме гос. контрактов)
Субподряд	Подрядчик не вправе заключить договор субподряда на строительство всего объекта	Нет ограничений (если иное не предусмотрено договором)
Возмещение убытков	Заранее оцененные убытки (liquidated damages), т.е. возмещение убытков, размер которых определен на основе оценки потенциальных последствий нарушения	Используется категория неустойки Институт заранее оцененных убытков не применяется
Роль технического заказчика	Инженер осуществляет руководство проектом и действует в качестве арбитра и медиатора между сторонами	Технический заказчик может являться представителем заказчика и осуществлять строительный контроль

N.B.! Возможно инкорпорирование положений FIDIC, не противоречащих российскому законодательству

Структура отношений с Техническим заказчиком (с изменениями в ГрК с 01.07.2017) (1)

Заказчик (Застройщик):

- Обеспечивает на принадлежащем ему участке строительство (реконструкцию, капитальный ремонт, снос, выполнение инженерных изысканий, подготовку ПД)
- Наряду с Подрядчиком осуществляет строительный контроль*
- Должен быть членом СРО, соответственно, на осуществление инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство, **если сам выполняет такие работы**
- **New!** Вправе передать свои функции Техническому заказчику (п. 16 ч. 1 ст. 1 ГрК)

Лицо, осуществляющее строительство – застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда (ч. 3 ст. 52 ГрК РФ)

* Содержательно СК Заказчика и Подрядчика отличаются (Постановления АС Поволжского округа от 20.08.2018 по делу № А12-44847/2017, АС Уральского округа от 10.02.2016 по делу № А60-19907/2015, Пятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2014 по делу № А51-16971/2014, Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2014 по делу № А60-45079/2013)

Структура отношений с Техническим заказчиком (с изменениями в ГрК с 01.07.2017)(2)

Технический заказчик:

- **New!** Функции ТЗ может выполнять только юр. лицо - член СРО (п. 16 ч. 1 ст. 1 ГрК)
- Квалификация отношений с Заказчиком:
 - ▶ агентский договор (поручение, комиссия);
 - ▶ услуги;
 - ▶ смешанный договор.
- Риски квалификации отношений в качестве подрядных*
- На Технического заказчика могут быть возложены функции по строительному контролю (СК)
- Солидарная ответственность в случае возмещения вреда (ст. 60 ГрК)
- Основная рекомендация (включить в договор):
 - ▶ недостижение цели предоставления услуг = услуги (функции ТЗ) оказаны/выполнены ненадлежащим образом
 - ▶ предусмотреть договорную ответственность за некачественное оказание услуг (выполнение функций ТЗ), компенсацию потерь

* Постановление Президиума ВАС РФ № 1456/12 от 30.07.2012, постановление АС Московского округа от 17.11.2016 по делу № А41-99875/15

Структура отношений с Техническим заказчиком (с изменениями в ГрК с 01.07.2017)(3)

Технический заказчик (продолжение):

- **N.B.!** Возложение на Технического заказчика обязанности по получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию неправомерно
 - ▶ Постановление АС СЗО от 28 января 2015 г. по делу № А56-20960/2014

Инженер:

- Услуги по осуществлению контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком (ст. 749 ГК)
- Функции Инженера отражаются в договоре генподряда
- *Прим.:* для осуществления только СК членство в СРО не требуется (разъяснения Ростехнадзора)

Ключевые изменения в ГрК в части саморегулирования:

- Система допусков СРО прекращает свое действие
- Замена на членство в СРО
- Случаи выполнения работ лицами, не являющимися членами СРО
- Солидарная/субсидиарная ответственность в установленных ГрК случаях и пределах (ст. ст. 60, 60.1 ГрК)

Споры о заключенности договора подряда

Девелопер vs Генподрядчик (5.0)

Споры в подрядных отношениях: на что следует обратить внимание при подготовке договора генподряда

Споры о заключенности договора (1)

Существенные условия договора строительного подряда



Предмет =
содержание, вид,
объем работ
(702; 743 ГК РФ)



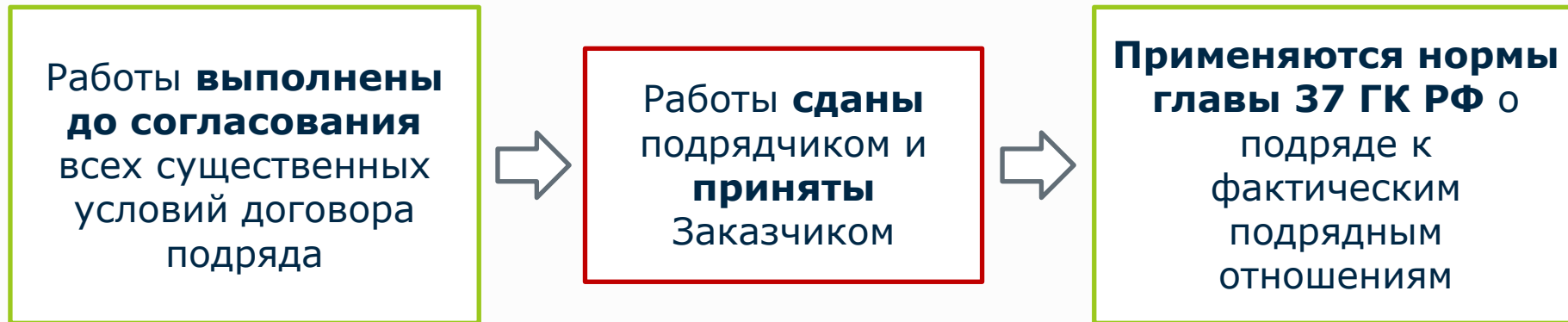
Сроки = начальный
и конечный срок
(708, 740 ГК РФ)

N.B.! Несогласование сторонами существенных условий
влечет признание договора незаключенным¹

¹п. 1 ИП Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165; п. 4 ИП Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51; определения ВС РФ от 17.08.2018 по делу № А40-3793/2017, от 28.04.2017 по делу № А47-11987/2014

Споры о заключенности договора (2)

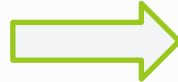
Если одна сторона совершает **действия** по исполнению договора, а другая **принимает** их без каких-либо возражений до согласования существенных условий, договор считается заключенным



- п. 7 ИП Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165;
- Определения ВС РФ от 01.02.2016 по делу № А40-170178/2014, от 11.08.2016 по делу № А37-505/2015;
- Постановления АС Западно-Сибирского округа от 23.04.2018 по делу № А45-888/2016, АС Московского округа от 22.05.2017 по делу № А40-55908/2016, АС Северо-Западного округа от 26.05.2017 по делу № А56-8910/2016

Споры о заключенности договора. Вопрос определения срока

Начальный момент выполнения работ определен указанием на **действия** Заказчика (иных лиц) - предполагается, что такие действия будут совершены в сроки, предусмотренные договором, а при их отсутствии – **в разумный срок**.
Например: выплата аванса Заказчиком



Сроки выполнения работ считаются согласованными, договор - заключенным

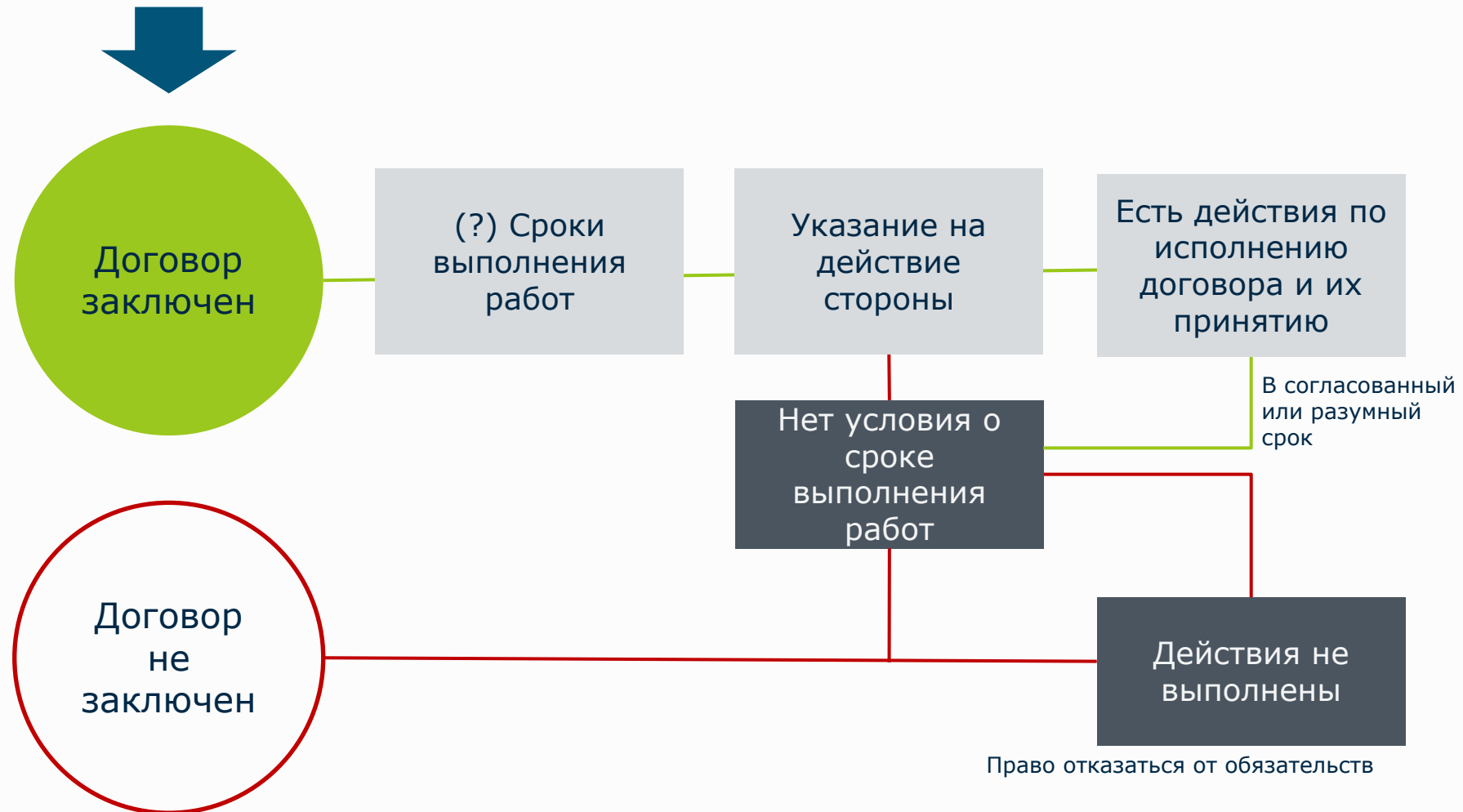


Если Заказчик **не совершит** действия в предусмотренный срок (в разумный срок), подрядчик вправе **отказаться** от обязательств, существование или исполнение которых зависит от действий Заказчика (п. 2 ст. 328 ГК РФ)

- Определение ВС РФ от 19.08.2016 № 305-ЭС16-8993 по делу № А40-119191/2015;
- Постановление АС Дальневосточного округа от 27.04.2016 по делу № А04-4675/2015;
- п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165.

Споры о заключенности договора (3)

- Суды признают: согласованные действия сторон

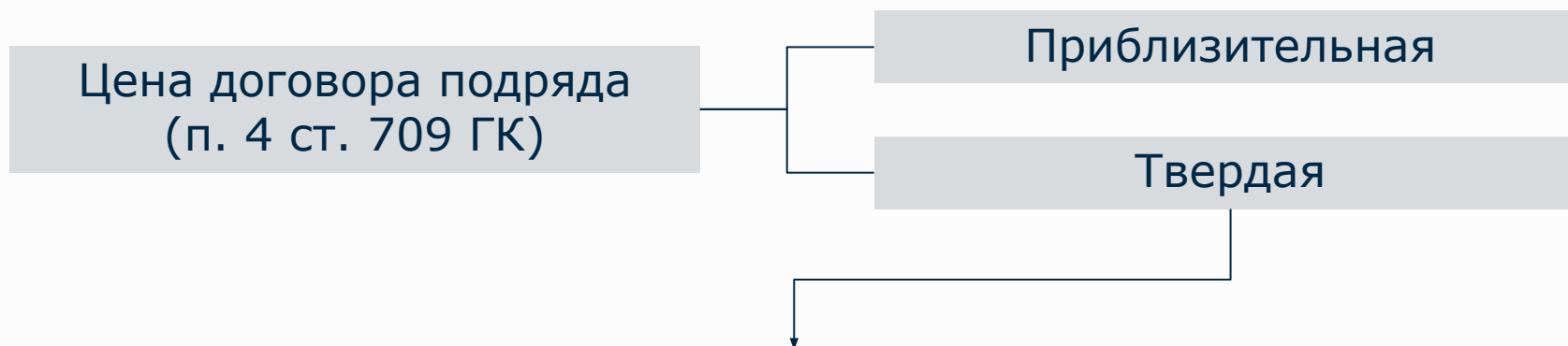


Цена договора и порядок оплаты работ Споры между участниками строительного подряда

Девелопер vs Генподрядчик (5.0)

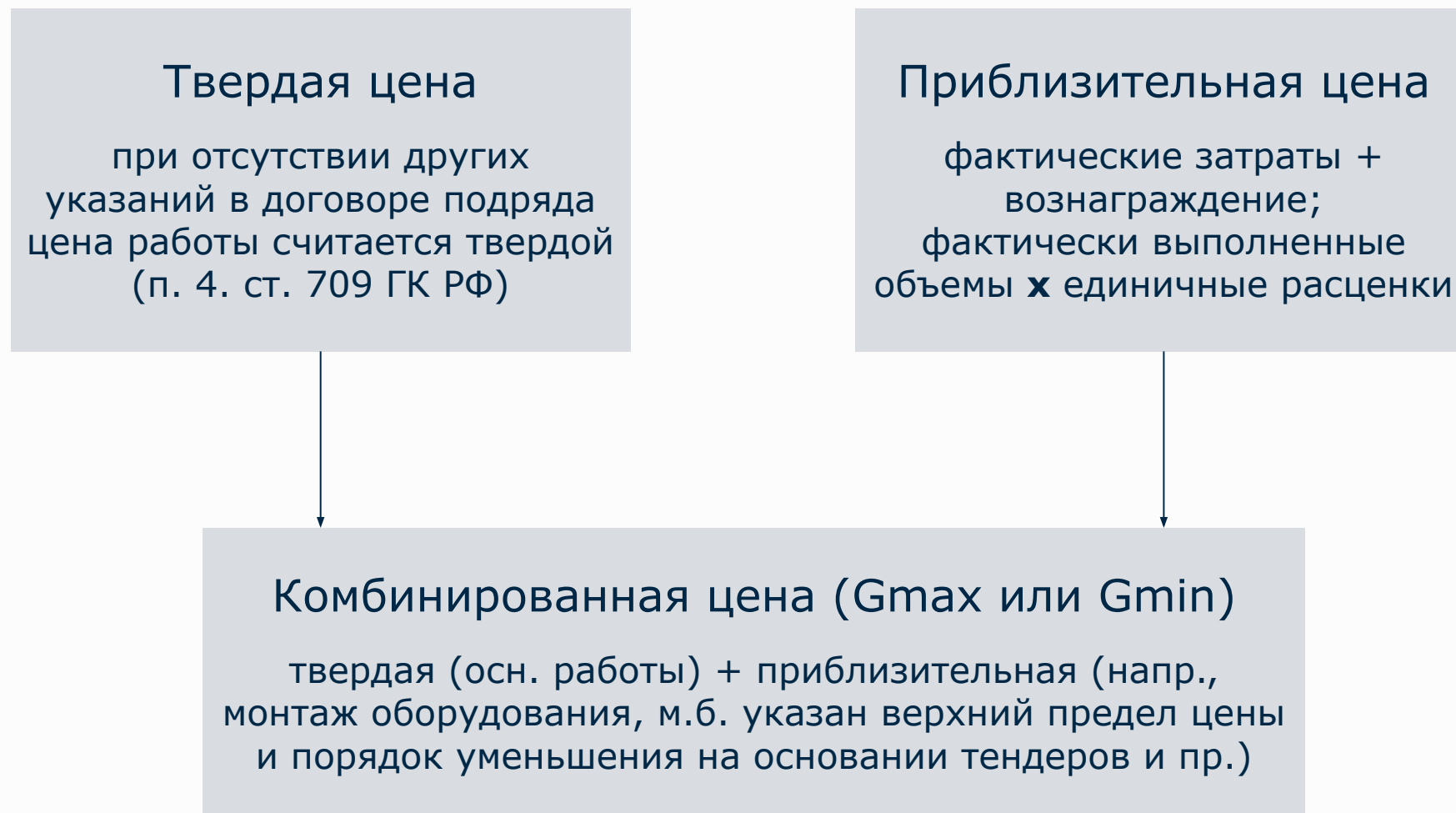
Споры в подрядных отношениях: на что следует обратить внимание при подготовке договора генподряда

Общее правило: исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон (п. 1 ст. 424 ГК РФ)

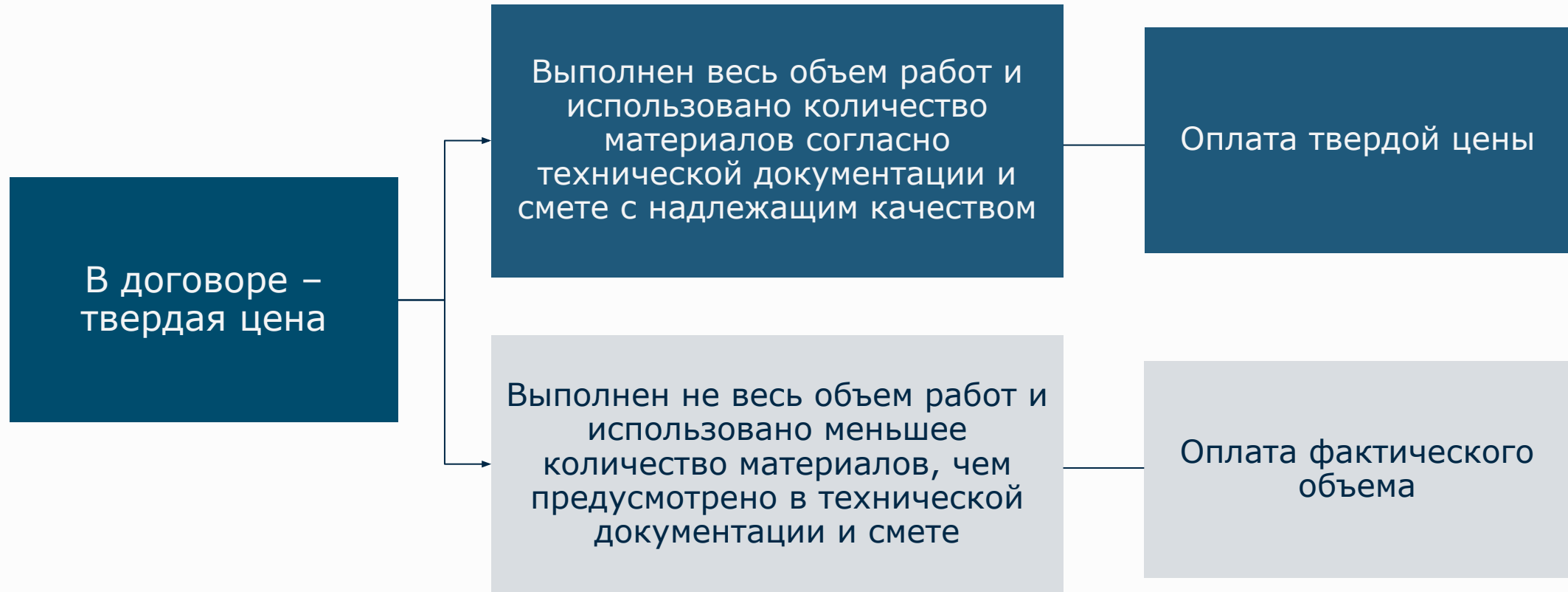


Подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный **объем** подлежащих выполнению работ или необходимых для этого **расходов** (п. 6 ст. 709 ГК)

Подходы к определению цены договора подряда



Твердая цена vs Фактический объем



- Определения Верховного Суда РФ от 21.10.2016 по делу № А40-149530/2015 и от 26.08.2016 по делу № А73-10443/2014;
- Постановления Президиума ВАС РФ от 13.05.2014 по делу № А45-27060/2012 и от 22.04.2014 по делу № А40-151181/12;
- Постановления АС Северо-Западного округа от 24.12.2018 по делу № А56-49097/2017 и от 12.10.2017 по делу № А21-834/2017;
- Постановления АС Московского округа от 31.07.2017 по делу № А40-14721/14 и АС Волго-Вятского округа от 02.02.2017 по делу № А31-2013/2016.

Экономия Подрядчика (1)

Экономия Подрядчика - разница между твердой ценой договора и стоимостью фактически выполненных работ, возникшая вследствие:

усилий Подрядчика по использованию более эффективных методов выполнения работы

изменений на рынке цен на материалы и оборудование, учтенные при определении цены Контракта в смете

- Определения Верховного Суда РФ от [13.12.2018](#) по делу № [A79-9529/2016](#), от 27.11.2017 по делу № [A28-14697/2016](#);
- Постановления АС Северо-Западного округа от [08.11.2018](#) по делу № [A05-16456/2017](#), АС Московского округа от 03.02.2017 по делу № [A40-113610/2016](#); АС Волго-Вятского округа от 03.08.2017 по делу № [A28-14697/2016](#), АС Восточно-Сибирского округа от 28.06.2017 по делу № [A33-21819/2016](#).

Экономия Подрядчика (2)

Н.В.! Выплата экономии Подрядчика – только при условии выполнения **всего объема работ** с надлежащим качеством

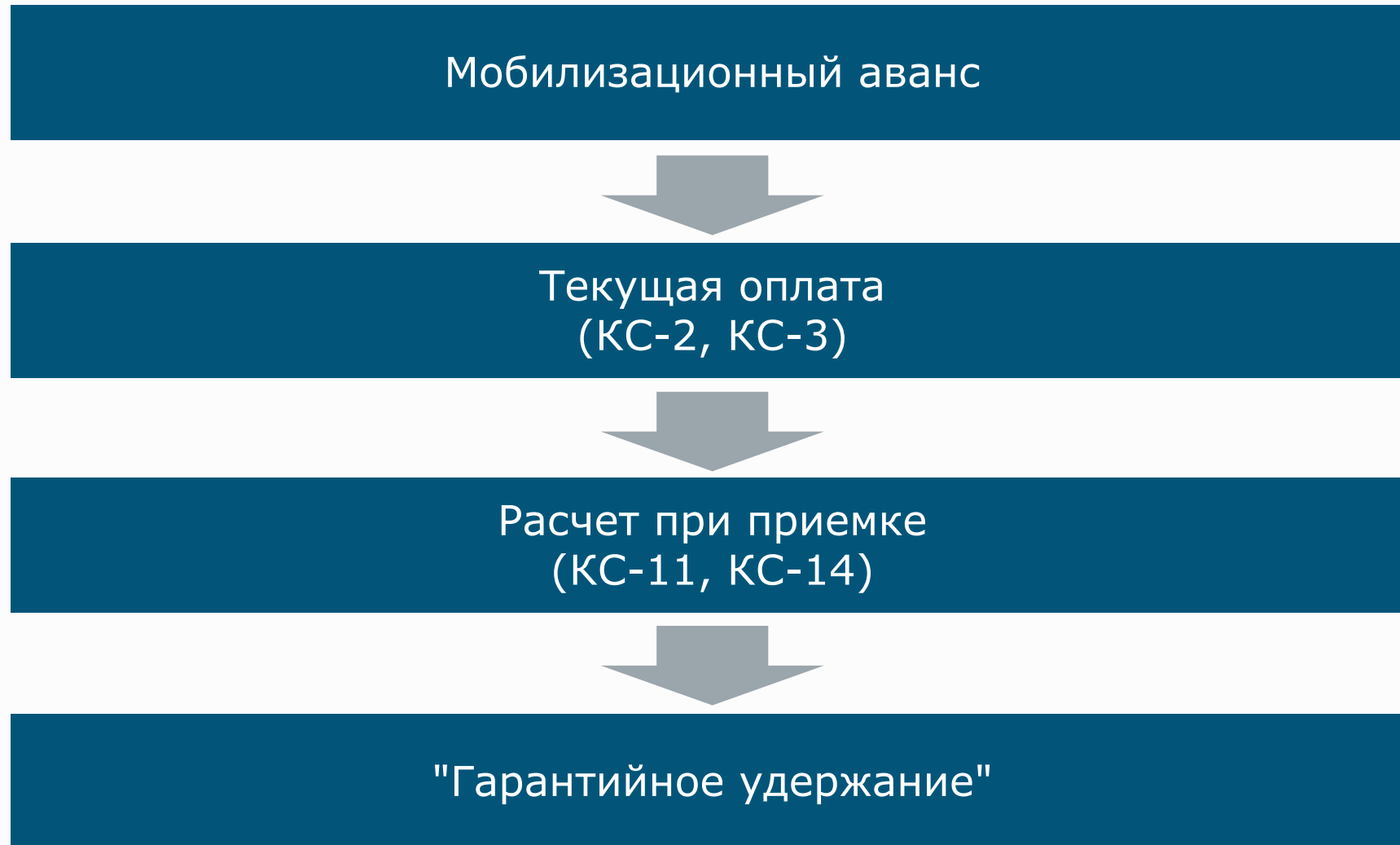
ВС РФ: Решение вопроса о наличии экономии подрядчика невозможно до установления вопросов качества работ и наличия (отсутствия) негативных последствий изменения материала и (или) способа выполнения работ

- Определение ВС РФ от 13.12.2018 по делу № А79-9529/2016

Доказательства объема и качества работ:

- Акты приемки
- Результаты контрольных обмеров
- Результаты лабораторных испытаний
- Отчет эксперта

- Определение Верховного Суда РФ от 25.01.2016 по делу № А03-12907/2013;
- Постановления Президиума ВАС РФ от 30.10.2001 №349/00; от 22.04.2014 по делу № А40-151181/12;
- Постановление АС Дальневосточного округа от 03.12.2018 по делу № А24-4597/2017.



Оплата работ (некоторые аспекты)

- Акты КС-2 не являются актами приемки отдельных этапов работ по смыслу п. 3 ст. 753 ГК, а лишь подтверждают выполнение промежуточных работ для проведения расчетов*
- Задолженность по оплате работ может быть взыскана на основании актов КС-2, если такой порядок расчетов предусмотрен договором**
- **Н.В.!** Существует позиция судебной практики, согласно которой принятые Заказчиком работы по форме КС-2 подлежат оплате как фактически выполненные

Определения ВС РФ от 05.07.2016 по делу № А41-82831/14; постановления АС Северо-Кавказского округа от 04.08.2016 по делу № А32-39734/2015, Западно-Сибирского округа от 26.05.2014 по делу № А45-21208/13, АС Восточно-Сибирского округа от 30.04.2014 по делу № А33-12424/2013

- * П. 18 Информационного письма Президиума ВАС от 24.01.2000 № 51; Определение Верховного Суда РФ от 30.07.2018 по делу № А32-18665/2017, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 06.03.2014 по делу № А33-9021/2013
- ** Определение ВАС РФ от 26.05.2014 № ВАС-5857/14; Постановления Президиума ВАС РФ от 29.03.2011 № 14344/10, от 09.03.2011 № 13765/10.

Взыскание авансового платежа (1)

- Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса, если право заявить такое требование было прямо предусмотрено сторонами в договоре подряда

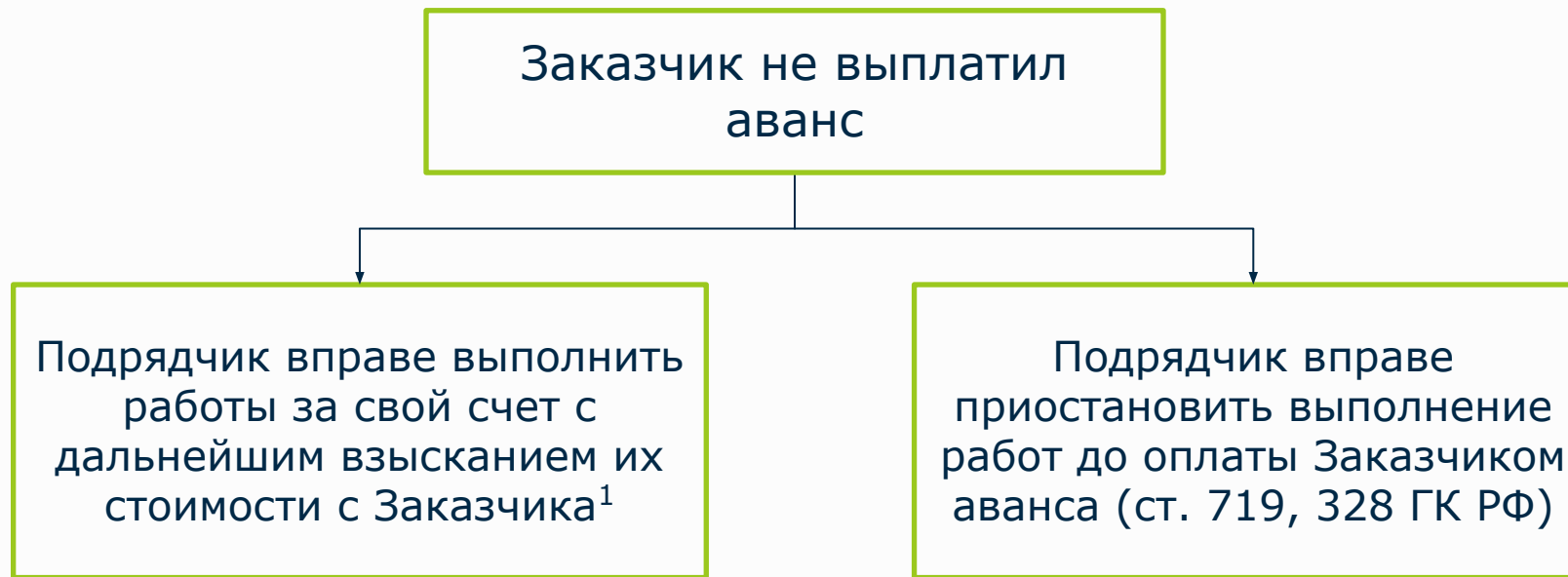
Пункт 2 статьи 711 ГК РФ

Определение ВАС РФ от 21.11.2013 по делу № А56-10618/2012; Постановления АС Западно-Сибирского округа от 20.04.2016 по делу N А45-12587/2015, АС Московского округа от 05.04.2016 по делу № А40-219213/14

- Взыскание аванса с Заказчика невозможно, поскольку гражданское законодательство не предусматривает возможности понуждения Заказчика к оплате невыполненных работ

Определение Верховного суда РФ от 08.09.2015 № 305-ЭС15-12183; Постановления АС Московского округа от 03.07.2015 по делу № А40-102638/14; АС Северо-Западного округа от 22.01.2014 по делу № А56-7859/2013

Взыскание авансового платежа (2)



N.B.! За нарушение сроков перечисления аванса возможно взыскание неустойки, если она предусмотрена договором

Постановления АС Восточно-Сибирского округа от 16.11.2018 по делу № А78-19056/2017, АС Западно-Сибирского округа от 26.05.2017 по делу № А45-9090/2016, АС Московского округа от 23.01.2017 по делу № А41-60132/2015, АС Центрального округа от 27.01.2015 по делу № А14-779/2014

¹ Определение Верховного Суда РФ от 08.09.2015 по делу № А40-102638/2014; Определение ВАС РФ от 21.11.2013 по делу № А56-10618/2012; Постановление АС Московского округа от 23.11.2018 по делу № А41-109014/17, Западно-Сибирского округа от 20.04.2016 по делу № А45-12587/2015

Взыскание неотработанного аванса



- После расторжения договора неотработанный аванс взыскивается с подрядчика как неосновательное обогащение

Определение ВС РФ от 29.08.2018 по делу № А40-175882/2016, от 05.09.2017 по делу № А40-134241/2013

- Взыскание неотработанного аванса с Подрядчика по действующему договору подряда неправомерно

Определение Верховного Суда РФ от 16.07.2018 по делу № А40-171098/2017, постановления АС Московского округа от 18.12.2018 по делу № А40-215206/2017 и АС Поволжского округа от 05.02.2016 по делу № А12-38581/2014

- Неотработанный аванс может быть взыскан до прекращения договора, если основания для его возврата предусмотрены самим договором

Постановления АС Московского округа от 28.09.2017 по делу № А40-8144/2017, АС Северо-Западного округа от 23.09.2016 по делу № А56-57139/2015

Определение момента оплаты

- Оплата работ не может быть поставлена в зависимость от ввода объекта в эксплуатацию, поскольку ввод в эксплуатацию не отвечает признакам события, которое должно неизбежно наступить (ст. 190 ГК РФ)
 - ▶ Такое условие договора не применяется и работы должны быть оплачены в соответствии с п. 1 ст. 711 ГК РФ, т.е. после их приемки Заказчиком

Постановления АС Московского округа от 09.03.2017 по делу № А40-53124/2016, АС Поволжского округа от 27.11.2015 по делу № А57-24332/2014; АС Западно-Сибирского округа от 22.01.2014 по делу № А70-6909/2013

- **Vice versa:** Оплата работ может быть поставлена в зависимость от ввода объекта в эксплуатацию
 - ▶ Поскольку порядок оплаты работы определен сторонами в договоре – после ввода объекта в эксплуатацию, а срок окончательной оплаты не наступил, у Заказчика не возникла обязанность по оплате выполненных работ

Определение ВС РФ от 22.09.2017 по делу № А40-169079/2016, постановления АС Северо-Западного округа от 19.02.2018 по делу № А56-4927/2017, АС Московского округа от 23.03.2018 по делу № А40-109216/2017

Оплата работ в отсутствие государственного контракта (1)

- Фактическое выполнение работ для государственных нужд при отсутствии государственного контракта не влечет возникновения неосновательного обогащения государственного Заказчика

Определения Верховного Суда РФ от 17.01.2017 № 304-ЭС16-18700, от 05.08.2015 № 305-ЭС15-8806; Постановления Президиума ВАС РФ от 04.06.2013 № 37/13, от 28.05.2013 № 18045/12, п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165; постановление АС Московского округа от 27.03.2018 по делу № А40-51424/2017

- **Vice versa:** При определенных условиях стоимость выполненных без заключения государственного контракта работ может быть взыскана с Заказчика как неосновательное обогащение

Определения Верховного Суда РФ от 17.06.2016 по делу № А71-131/2014, от 16.03.2016 по делу № А45-2296/2015, от 21.01.2015 № 308-ЭС14-2538 по делу № А77-602/13, постановление АС Западно-Сибирского округа от 21.03.2017 по делу № А75-10526/2015

Оплата работ в отсутствие государственного контракта (2)

Оплате подлежат работы в случае если:

- Отношения между Заказчиком и Подрядчиком являются длящимися
- Проведение таких работ не терпит отлагательства до заключения государственного контракта
- Деятельность по проведению таких работ направлена в том числе на защиту публичных интересов
- Отсутствуют претензии со стороны Заказчика по объему и качеству работ
- Выполнение работ является для подрядчика обязательным в силу закона

Определения ВС РФ от 17.06.2016 по делу № А71-131/2014; от 16.03.2016 по делу № А45-2296/2015; от 21.01.2015 по делу № А77-602/2013; Постановление АС Западно-Сибирского округа от 22.03.2017 по делу № А67-4759/2016

Оплата дополнительных работ, необходимость выполнения которых выявлена Подрядчиком (1)

Алгоритм действий при возникновении необходимости выполнения дополнительных работ (ст. 743 ГК РФ)

Направить Заказчику:

- уведомление о необходимости выполнения доп. работ
- сметный расчет стоимости доп. работ и обоснование необходимости их выполнения
- предложение о заключении соглашения на выполнение доп. работ

Приостановление работ при неполучении ответа от Заказчика в течение 10 дней (если иной срок не установлен договором)*

N.B.! Отсутствие соглашения сторон о выполнении дополнительных работ может повлечь отказ в удовлетворении требования о взыскании стоимости таких работ

* *Приостановление работ не осуществляется, когда такое приостановление может привести к гибели или повреждению объекта*

Оплата дополнительных работ, необходимость выполнения которых выявлена Подрядчиком (2)

Подрядчик, не согласовавший с Заказчиком дополнительные работы, не учтенные в технической документации, не вправе требовать их оплаты

Определение Верховного Суда РФ от 05.07.2018 по делу № А48-8145/2016;
Постановления АС Московского округа от 12.12.2018 по делу № А40-249426/17 и от 27.09.2018 по делу № А41-101900/2017;
АС Северо-Западного округа от 12.07.2018 по делу № А56-37189/2017;
АС Уральского округа от 30.03.2017 по делу № А60-25194/2016.

Подписанный акт подтверждает лишь факт выполнения Подрядчиком работ, а не согласие Заказчика на оплату дополнительных работ

Пункт 10 Информационного письма от 24.01.2000 № 51;
Определение ВС РФ от 27.03.2017 по делу № А70-13150/2015;
Постановления АС Уральского округа от 07.03.2017 по делу № А60-17728/2016.

Оплата дополнительных работ, выполненных по инициативе Заказчика (п. 1 ст. 744 ГК РФ)

Увеличение Заказчиком объема работ в пределах 10% не требует пересмотра общей стоимости работ по договору

Постановление ФАС Уральского округа от 09.04.2014 по делу № А60-22845/2012.

(Прим.: в данном случае была установлена твердая цена)

Vice versa: если Заказчиком внесены изменения в техническую документацию, что повлекло увеличение объема работ в пределах 10 %, то данные работы подлежат оплате

Постановление АС Московского округа от 19.11.2018 по делу № А40-86756/2018;

Постановление АС Дальневосточного округа от 30.09.2015 по делу № А73-12380/2014.

Оплата дополнительных работ в отсутствие соглашения об их выполнении (1)

В исключительных случаях суды взыскивают стоимость дополнительных работ в отсутствие дополнительного соглашения на их проведение

Обстоятельства, принимаемые судом во внимание	Необходимые доказательства
Наличие воли Заказчика на проведение дополнительных работ	Переписка с Заказчиком, протоколы совместных совещаний, иные документы
Невозможность достижения результата работ без выполнения доп. работ	Заключение строительно-технической экспертизы
Потребительская ценность выполненных работ для Заказчика	Акты приемки выполненных работ, фактическое пользование объектом

- Определение Верховного Суда РФ от 07.04.2016 по делу № А58-4189/2014;
- Определение ВАС РФ от 28.04.2014 по делу № А40-154398/12-151-1193;
- Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 19.01.2018 по делу № А33-3177/2015;
- Постановление АС Западно-Сибирского округа от 21.05.2018 по делу № А67-6445/2017; 14 ААС от 28.12.2015 по делу № А05-3189/2015.

Оплата дополнительных работ в отсутствие соглашения об их выполнении (2)

В исключительных случаях суды взыскивают стоимость дополнительных работ в отсутствие дополнительного соглашения на их проведение

Обстоятельства, принимаемые судом во внимание	Необходимые доказательства
Добросовестность Подрядчика	Неоднократное уведомление Заказчика о необходимости проведения доп. работ
Возникновение у Подрядчика дополнительных затрат	Сметные расчеты, направленные Заказчику на согласование; договоры с поставщиками и субподрядчиками с подтверждением совершенных по ним платежей; экспертное заключение о стоимости доп. работ
Отсутствие у Заказчика претензий к объему и качеству работ или необоснованность таких претензий	Подписанные Заказчиком акты приемки выполненных работ, заключение экспертизы об объеме и качестве работ

□ *Определение ВС РФ от 28.11.2014 по делу № А60-38687/2013;*

□ *Постановления АС Поволжского округа от 14.04.2016 по делу № А49-3222/2015; 11 ААС от 30.06.2016 по делу № А65-18387/2014; 13 ААС от 19.11.2015 по делу № А26-3052/2015.*

Дополнительные работы vs самостоятельные объекты строительства

Постановление Президиума ВАС РФ от 20.09.2011 № 1302/2011

Если выполненные Подрядчиком работы не являются дополнительными и их можно квалифицировать как самостоятельные объекты строительства, они приняты Заказчиком в отсутствие договора на их выполнение, то к таким отношениям применяются нормы гл. 60 ГК о неосновательном обогащении

К таким отношениям нормы пп. 3 и 4 ст. 743 ГК РФ не применяются

Н.В.! Не подлежат оплате работы, выполненные в отсутствие заключенного государственного контракта

Постановления Президиума ВАС от 28.05.2013 № 18045/12, от 04.06.2013 № 37/13, Информ. письмо от 25.02.2014 № 165 (п. 7), определения ВС РФ от 21.01.2015 № 308-ЭС14-2538, от 13.03.2015 № 307-ЭС14-4768

Практика по самостоятельным объектам (после опубликования ПП № 1302/11):

- Определение Верховного Суда РФ от 24.04.2015 по делу № А35-3764/2013,
- Постановления АС Московского округа от 10.08.2017 по делу № А40-46471/2014, ФАС Волго-Вятского округа от 12.03.2014 по делу А39-839/13, ФАС Поволжского округа от 14.06.2013 по делу № А65-12441/2012.

С расторжением договора отпадает основание для удержания Подрядчиком неотработанного аванса

- *Постановление Президиума ВАС РФ от 01.12.2011 № 10406/11*
- *Постановления АС Московского округа от 07.05.2018 по делу № А40-97877/2016, АС Северо-Западного округа от 22.05.2018 по делу № А56-25153/2017*

Приобретенное Подрядчиком до расторжения договора оборудование подлежит передаче Заказчику в натуре

- *Постановление Президиума ВАС от 23.09.2008 № 5103/08*

Стоимость неиспользованного и не возвращенного заказчику материала может быть взыскана с подрядчика как неосновательное обогащение

- *Постановление АС Уральского округа от 06.04.2017 по делу № А76-27720/2015, АС Северо-Кавказского округа от 31.05.2018 по делу № А53-16066/2017, Постановление АС Поволжского округа от 25.08.2015 по делу № А12-45901/2014*

Расчеты при расторжении договора осуществляются на основе принципа эквивалентности

- Пункты 4, 5 Постановления Пленума ВАС от 06.06.2014 № 35
- Постановления АС Волго-Вятского округа от 24.08.2017 по делу № А43-12660/2016, АС Уральского округа от 16.11.2018 по делу № А07-23141/2016

Договором может быть предусмотрен специальный механизм оплаты работ при досрочном прекращении (расторжении) договора

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

- Определение Верховного Суда РФ от 14.03.2017 № 304-ЭС17-935; Постановление Президиума ВАС от 17.12.2013 № 9223/13; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.01.2017 по делу № А07-1323/2015

Гарантийное удержание

- Заказчик не вправе удерживать гарантийный депозит в счет расходов по устранению недостатков после расторжения договора

Постановления АС Поволжского округа от 04.04.2017 по делу № А57-13194/2016, АС Западно-Сибирского округа от 10.02.2016 по делу № А70-6085/2015, АС Северо-Западного округа от 06.08.2015 по делу № А56-39004/2014, АС Московского округа от 26.09.2014 по делу № А40-116274/13

- **Vice versa:** после расторжения договора Заказчик вправе удерживать суммы гарантийного депозита, полученные до его расторжения, поскольку ответственность Подрядчика за качество работ сохраняется

Определение ВС РФ от 30.06.2017 по делу № А45-3928/2016, постановления АС Западно-Сибирского округа от 11.12.2018 по делу № А81-9007/2017, АС Северо-Западного округа от 25.05.2016 по делу № А56-39188/2014

N.B.! Если из договора прямо не следует, что удержание обеспечивает именно гарантийные обязательства подрядчика, такое удержание подлежит возврату после расторжения договора

Постановления АС Восточно-Сибирского округа от 14.03.2016 по делу № А33-8088/2015, АС Северо-Кавказского округа от 28.07.2015 по делу № А53-22354/2014

Споры о нарушении сроков выполнения работ. Ответственность подрядчика

Девелопер vs Генподрядчик (5.0)

Споры в подрядных отношениях: на что следует обратить внимание при подготовке договора генподряда

Приостановление работ (1)

Подрядчик не отвечает за нарушение сроков строительства, если выполнению работ препятствовали **не зависящие от Подрядчика обстоятельства** (п. 1 ст. 716 ГК РФ)

Постановления АС Дальневосточного округа от 18.07.2017 по делу № А59-4297/2014, АС Московского округа от 19.12.2018 по делу № А40-88242/2018, от 26.04.2017 по делу № А40-36112/2016, от 01.08.2016 по делу № А40-81231/2015, АС Волго-Вятского округа от 23.05.2016 по делу № А43-15843/2014

Подрядчик не вправе ссылаться на обстоятельства, препятствовавшие выполнению работ в срок, **если он не уведомил Заказчика о возникновении таких обстоятельств и не приостановил** работы до получения ответа Заказчика

Определения ВС РФ от 08.02.2018 по делу № А40-19246/2017, от 15.09.2017 по делу № А56-32367/2015, от 22.03.2016 по делу № А51-10652/2015, постановление АС Поволжского округа от 30.10.2018 по делу № А55-7556/2018

Приостановление работ (2)

Подрядчик освобождается от ответственности за нарушение сроков выполнения работ, если такая просрочка возникла вследствие приостановления Подрядчиком работ в связи с неисполнением Заказчиком встречных обязанностей (п. 1 ст. 719 ГК РФ)

Постановление АС Волго-Вятского округа от 24.05.2018 по делу № А43-21461/2015, АС Уральского округа от 19.05.2017 по делу № А71-1310/2016, постановления АС Московского округа от 11.08.2016 по делу № А40-144358/2015, от 25.07.2016 по делу № А40-75419/15, АС Северо-Западного округа от 26.08.2016 по делу № А56-33405/2015

Подрядчик вправе приостановить работы или отказаться от исполнения Договора при неисполнении Заказчиком обязанности по авансированию или оплате этапа работ

*Пункт 23 Постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 "О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ об обязательствах и их исполнении"
Определение ВС РФ от 11.04.2016 по делу № А60-1733/2015, постановления АС Центрального округа от 15.05.2018 по делу № А64-8092/2016, от 18.02.2016 по делу № А68-13322/2014, ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.07.2014 по делу № А19-11550/2013*

Приостановление работ (3)



- Подрядчик **обязан уведомить** Заказчика о приостановлении работ на основании статьи 719 ГК РФ

Определение Верховного Суда РФ от 26.08.2016 по делу № А56-19948/2015, постановления АС Северо-Западного округа от 02.10.2018 по делу № А52-4662/2017, АС Московского округа от 19.10.2016 по делу № А40-251748/2015

- **Vice versa:** Подрядчик **не обязан уведомлять** Заказчика о приостановлении работ на основании статьи 719 ГК РФ

Постановления АС Московского округа от 16.02.2017 № Ф05-22304/2016 по делу № А40-24687/2016, АС Западно-Сибирского округа от 03.10.2016 по делу № А81-5273/2013, АС Московского округа от 30.01.2015 по делу № А40-105874/13

Приостановление работ (4)

- Подрядчик, продолживший работы при наличии обстоятельств, являющихся основанием для приостановления работ в силу ст. 719 ГК РФ, **лишается в дальнейшем права ссылаться на такие обстоятельства**

Постановления АС Московского округа от 02.10.2018 по делу № А40-251289/2017, от 07.07.2017 по делу № А40-132069/2016, АС Волго-Вятского округа от 01.09.2017 по делу № А82-17110/2016, АС Центрального округа от 02.06.2016 по делу № А14-6975/2015

- **Vice versa:** продолжение работ Подрядчиком при наличии оснований для их приостановления в силу ст. 719 ГК РФ само по себе **не исключает возможности уменьшить ответственность Подрядчика при наличии вины Заказчика в просрочке исполнения**

Постановления Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 № 5467/14; Постановления АС Московского округа от 07.03.2018 по делу № А40-57017/2017, от 17.03.2017 по делу № А40-250567/2015, АС Центрального округа от 11.04.2017 по делу № А14-6933/2016, АС Западно-Сибирского округа от 20.06.2016 по делу № А67-4717/2015

Ответственность Подрядчика за просрочку (1)



- Постановление Президиума ВАС от 22.10.2013 № 6373/13:
 - ▶ Подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы (п. 1 ст. 708 ГК)
- Подрядчик не несет ответственности за нарушение сроков выполнения работ, если просрочка возникла вследствие увеличения Заказчиком объема дополнительных работ

Постановления АС Уральского округа от 27.02.2017 по делу № А60-32821/2016, АС Московского округа от 16.02.2016 по делу № А40-8318/15, АС Дальневосточного округа от 23.06.2015 по делу № А73-14622/2013

Ответственность Подрядчика за просрочку (2)

- Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 № 5467/14:
 - ▶ При наличии в договоре промежуточных сроков выполнения работ применение мер ответственности уже исполненного Подрядчиком по договору противоречит статье 330 ГК РФ



- ▶ Начисление неустойки на общую сумму государственного контракта без учета надлежащего исполнения части работ противоречит принципу юридического равенства
- ▶ Суд вправе применить к такому договору положения пункта 2 статьи 428 ГК РФ о [договорах присоединения](#), изменив или расторгнув соответствующий договор по требованию Подрядчика-контрагента (слабой стороны договора)

Ответственность Подрядчика за просрочку (3)

- Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 12945/13:
 - ▶ Продление Заказчиком срока исполнения обязательств исключает просрочку в действиях Подрядчика
 - ▶ Должник не может быть привлечен к ответственности кредитором за просрочку исполнения, обусловленную просрочкой самого кредитора
 - ▶ Если Подрядчик допустил просрочку исполнения после окончания периода просрочки кредитора, подлежит рассмотрению вопрос о соразмерном снижении ответственности Подрядчика
 - ▶ Дата окончания выполнения работ – дата утверждения Заказчиком акта сдачи-приемки результатов без претензий
 - ▷ делает возможность отсрочки бессрочной
 - ▷ ставит оплату в зависимость от усмотрения Заказчика и превращает договор в безвозмездный

Ответственность Подрядчика за просрочку (4)

- Если Подрядчик нарушил свои обязательства вследствие **неоказания содействия Заказчиком**, суд учитывает вину Заказчика и может освободить Подрядчика от ответственности за такое нарушение полностью или частично

Постановления АС Московского округа от 06.03.2018 по делу № А40-43026/2017, от 29.08.2016 по делу № А40-222581/2015, АС Западно-Сибирского округа от 03.08.2017 по делу № А75-11924/2015, от 16.05.2016 по делу № А40-110946/15

- **Н.В.!** Условие об обязанности Заказчика оказывать содействие Подрядчику, а также об объемах и порядке оказания такого содействия **должно быть включено в договор** (п. 1 ст. 718 ГК РФ)
- Неоказание заказчиком содействия в выполнении работ не освобождает подрядчика от ответственности за нарушение сроков их выполнения, **если подрядчик не обращался к заказчику за содействием**

Постановление АС Московского округа от 05.04.2017 по делу № А41-23009/2016

"Свобода" договора по госконтракту

- Госконтракт содержит условия, являющиеся явно обременительными для Подрядчика и существенным образом нарушающие баланс интересов сторон;
- Подрядчик по госконтракту поставлен в положение, затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий контракта, то есть является **слабой стороной** договора



Суд вправе применить положения ГК РФ о договорах присоединения (ст. 428 ГК РФ), изменив несправедливые условия контракта (например, о размере неустойки) или расторгнув контракт по требованию Подрядчика

- Пункт 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 "О свободе договора и ее пределах";
- Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 № 5467/14;
- Определение ВС РФ от 05.07.2016 по делу № А33-21624/2015;
- Постановления АС Восточно-Сибирского округа от 26.07.2018 по делу № А58-1850/2017, АС Поволжского округа от 26.01.2017 по делу № А55-6476/2016, АС Дальневосточного округа от 30.10.2017 по делу № А73-2061/2017.

Споры о качестве. Экспертиза

Девелопер vs Генподрядчик (5.0)

Споры в подрядных отношениях: на что следует обратить внимание при подготовке договора генподряда



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

п. 13 Информ. письма Президиума ВАС от 24.01.2000 № 51; Постановление Президиума ВАС от 02.04.2013 № 17195/12

- Работы, выполненные с недостатками, не могут считаться выполненными

Постановление Президиума ВАС от 09.03.2011 № 13765/10

- Бремя доказывания недостатков качества возлагается на Заказчика

Постановление Президиума ВАС от 27.03.2012 № 12888/11

Экспертиза в спорах о качестве работ

При возникновении спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон договора должна быть назначена экспертиза (п. 5 ст. 720 ГК РФ)

Не рассмотренное судом ходатайство о назначении экспертизы является основанием для отмены судебного акта

- *Постановление Президиума ВАС от 27.03.2012 № 12888/11, Постановление АС Поволжского округа от 20.06.2016 по делу № А65-17093/2014*

Необходимость использования специальных знаний необходимо доказать, т.к. назначение экспертизы не является обязанностью суда

- *Постановление Президиума ВАС от 09.03.2011 № 13765/10*

В подтверждение недостатков Заказчик вправе ссылаться на результаты досудебного экспертного исследования, которое подлежит оценке в качестве одного из доказательств по делу

- *Постановление Президиума ВАС от 02.04.13 № 17195/12*

Неустранимые сомнения в выводах экспертного заключения (неясность, неполнота, необоснованность) являются основанием для назначения дополнительной или повторной экспертизы

- *Определение ВС РФ от 17.10.2016 по делу № А40-40084/2014*

Приемка Заказчиком работ с явными недостатками **лишает его права в дальнейшем ссылаться на такие недостатки**, даже если они выявлены в течение гарантийного срока

Пункт 3 статьи 720 ГК РФ; Определение ВАС РФ от 22.07.2014 по делу № А56-64049/2013, постановления АС Московского округа от 03.08.2018 по делу № А40-226727/2017, АС Поволжского округа от 27.01.2017 по делу № А55-4573/2015, АС Дальневосточного округа от 28.03.2016 по делу № А51-9298/2015

Заказчик, принявший выполненные работы с явными недостатками без замечаний, **не лишен возможности оспаривать в дальнейшем их объем и стоимость**

Пункты 12, 13 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51; Постановления АС Уральского округа от 05.04.2017 по делу № А07-24783/2015, АС Волго-Вятского округа от 16.05.2016 по делу № А43-207/2013, от 10.09.2015 по делу № А28-11794/2014, АС Северо-Западного округа от 25.07.2016 по делу № А56-8383/2015

Вопросы фиксирования недостатков (1)



- Односторонний акт заказчика подтверждает некачественное выполнение работ, если Подрядчик был извещен о составлении такого акта, но не направил своего представителя для его подписания

Определение ВС РФ от 11.11.2015 по делу № А41-51120/2014, постановления АС Западно-Сибирского округа от 01.08.2017 по делу № А27-11128/2016

- Проведенная Заказчиком без извещения Подрядчика экспертиза, акт обследования объекта не являются надлежащими доказательствами при рассмотрении спора о качестве выполненных работ

Определение ВС РФ от 01.02.2016 по делу № А56-74651/2013, постановления АС Волго-Вятского округа от 26.10.2018 по делу № А43-5137/2015, АС Северо-Западного округа от 17.10.2017 по делу № А21-407/2016, АС Уральского округа от 09.06.2016 по делу № А60-8010/2015

Вопросы фиксирования недостатков (2)

- Наличие недостатков выполненных работ может быть подтверждено гарантийными письмами Подрядчика и иной перепиской сторон

Определение ВС РФ от 06.04.2015 по делу № А40-84234/2011, постановления АС Дальневосточного округа от 18.12.2017 по делу № А73-4895/2017, АС Западно-Сибирского округа от 20.04.2017 по делу № А03-13880/2015, АС Московского округа от 30.05.2017 по делу № А41-50719/2014, АС Поволжского округа от 09.06.2016 по делу № А55-20308/2015

- Наличие недостатков работ и размер необходимых затрат на их устранение могут подтверждаться документами, связанными с устранением таких недостатков привлеченным Заказчиком третьим лицом (например, договором подряда, актами КС-2, КС-3, платежными поручениями об оплате работ)

Постановления АС Западно-Сибирского округа от 26.11.2018 по делу № А70-17980/2017, АС Московского округа от 29.11.2017 по делу № А40-216452/2016, АС Западно-Сибирского округа от 18.02.2016 по делу № А27-22134/2014, АС Северо-Западного округа от 16.02.2016 по делу № А56-17024/2015

Ответственность Подрядчика в связи с невозможностью Заказчика осуществлять свою деятельность



- Заказчик вправе взыскать с Подрядчика упущенную выгоду в размере неполученной прибыли, если осуществление деятельности Заказчика невозможно вследствие ненадлежащего качества выполненных работ

Пункт 3 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств"

Банковская гарантия

Девелопер vs Генподрядчик (5.0)

Споры в подрядных отношениях: на что следует обратить внимание при подготовке договора генподряда

Банковская (независимая) гарантия (1)

- Несоблюдение письменной формы банковской гарантии влечет ее недействительность. Иные доказательства, в частности, переписка с гарантом, не подтверждают выдачу банковской гарантии

П. 2 ст. 368 ГК РФ, Постановления АС Московского округа от 31.08.2016 по делу № А40-16825/2015, Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2016 по делу № А40-84800/2015

- Форма банковской гарантии будет соблюдена и при направлении гарантом соответствующего документа посредством почтовой, телефонной, электронной или иной связи (в частности, с использованием системы SWIFT)

Пункт 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.03.2012 № 14, Постановления АС Северо-Западного округа от 11.09.2015 по делу № А05-273/2015, АС Северо-Кавказского округа от 04.05.2016 по делу № А53-25814/2014

N.B.! Подписание банковской гарантии неуполномоченным лицом в любом случае влечет ее ничтожность

- Постановления АС Московского округа от 07.12.2015 по делу № А40-94679/2012, АС Западно-Сибирского округа от 28.12.2015 по делу № А02-2339/2014

Банковская (независимая) гарантия (2)

- Основаниями к отказу в удовлетворении требования бенефициара о выплате по гарантии могут служить исключительно обстоятельства, связанные с несоблюдением условий самой гарантии

Постановления Президиума ВАС РФ от 02.10.2012 № 6040/12, от 24.06.2014 № 3853/14, определения Верховного Суда РФ от 16.06.2017 по делу № А40-163344/2014, от 28.07.2016 по делу № А40-26782/2015, постановления АС Московского округа от 25.12.2018 по делу № А40-53147/2018, от 29.09.2017 по делу № А40-159911/2015

- **Vice Versa:** Основаниями для отказа в выплате по гарантии могут служить обстоятельства исполнения обеспечиваемого обязательства (*позиция в судебной практике теряет актуальность, уступая противоположному подходу*)

Постановления АС Московского округа от 23.06.2016 по делу № А40-152840/2015, от 18.09.2015 по делу № А40-175309/14

- **N.B.!** Требование бенефициара о выплате по гарантии в случае, когда основное обязательство исполнено надлежащим образом, расценивается как злоупотребление правом

Пункт 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998 № 27, определение Верховного Суда РФ от 12.08.2015 по делу № А40-134952/12, постановления АС Северо-Западного округа от 09.10.2018 по делу № А56-84656/2017, АС Московского округа от 16.10.2017 по делу № А40-48842/16

Банковская (независимая) гарантия (3)

- Повторное требование к гаранту может быть направлено бенефициаром за пределами срока действия гарантии, если такое требование не является самостоятельным и дополняет первоначальное, при этом первоначальное требование соответствовало условиям гарантии

Определение ВАС РФ от 08.04.2013 N ВАС-3822/13 по делу № А56-44395/2011, постановления АС Московского округа от 10.02.2017 по делу № А40-29520/2016, АС Волго-Вятского округа от 01.12.2017 по делу № А31-10540/2016

- Банк является субъектом, осуществляющим профессиональную деятельность на финансовом рынке, в связи с чем толкование условий банковской гарантии должно осуществляться в пользу бенефициара в целях сохранения обеспечения обязательства

Постановления Президиума ВАС РФ от 02.10.2012 № 6040/12, от 24.06.2014 № 3853/14, определение Верховного Суда РФ от 20.05.2015 по делу № А56-78718/2012, постановления АС Московского округа от 20.12.2018 по делу № А40-122562/2018, АС Волго-Вятского округа от 14.11.2017 по делу № А31-12663/2016

Приемка работ. Досрочное расторжение договора. Арбитрабельность споров

Девелопер vs Генподрядчик (5.0)

Споры в подрядных отношениях: на что следует обратить внимание при подготовке договора генподряда

Приемка результатов работ (1)

Немотивированное уклонение Заказчика от подписания акта приемки не освобождает его от обязанности по оплате работ

- Постановления АС Московского округа от 20.12.2018 по делу № А41-28994/2018, АС Волго-Вятского округа от 03.04.2017 по делу № А29-6531/2016, АС Дальневосточного округа от 27.03.2017 по делу № А51-2996/2016

Сам факт наличия **некоторых недостатков** выполненных работах не может являться безусловным основанием для отказа от подписания актов и оплаты работ

- Постановления Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 12888/11, АС Уральского округа от 16.11.2018 по делу № А07-23141/2016, от 12.05.2017 по делу № А71-4073/2016, АС Дальневосточного округа от 27.06.2017 по делу № А51-18678/2014

Vice versa: отказ Заказчика от подписания акта по мотиву наличия недостатков признается обоснованным **безотносительно критериев**, установленных п. 6 ст. 753 ГК РФ (недостатки неустранимы и препятствуют использованию результата для указанной в договоре цели)

- Определения ВС РФ от 22.09.2017 по делу № А56-27136/2016, от 25.10.2016 по делу № А40-205889/2015, постановление АС Северо-Западного округа от 14.08.2014 по делу № А56-39406/2013

Приемка результатов работ (2)

- Риски неисполнения обязанности по организации и осуществлению приемки результата выполненных работ несет Заказчик, если Подрядчик принимал меры по сдаче результата работ

Постановления Президиума ВАС РФ от 03.12.2013 № 10147/13 по делу № А40-45830/12; постановления АС Московского округа от 31.01.2018 по делу № А40-253994/2016, АС Дальневосточного округа от 18.07.2017 по делу № А51-24359/2016, АС Волго-Вятского округа от 30.08.2016 по делу № А29-7522/2015

- Если Заказчик не извещен о завершении работ по договору строительного подряда и не вызван для их приемки, Подрядчик не может ссылаться на отказ Заказчика от приемки и требовать оплаты на основании одностороннего акта сдачи

П. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51; определение ВС РФ от 18.07.2017 по делу № А40-2094/2016; постановления АС Московского округа от 11.09.2018 по делу № А40-49411/2015, АС Восточно-Сибирского округа от 16.06.2016 по делу № А58-3637/2015

Досрочное расторжение договора (1)

- Объем работ, фактически выполненных Подрядчиком до расторжения договора при реализации Заказчиком права на односторонний отказ и подлежащих оплате Заказчиком, может подтверждаться:
 - ▶ Актами о приемке, направленными Заказчику, в том числе немотивированно не подписанными Заказчиком
Постановления АС Московского округа от 16.07.2018 по делу № А40-144896/17, АС Волго-Вятского округа от 07.07.2017 по делу № А43-15454/2016, от 29.08.2017 по делу № А40-103572/2016
 - ▶ Заключение внесудебной экспертизы
Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 06.06.2016 по делу № А74-2922/2015
 - ▶ Заключение судебной экспертизы
Определение Верховного Суда РФ от 18.07.2017 по делу № А40-11321/2011, постановления АС Северо-Западного округа от 05.09.2018 по делу № А56-39434/2016, АС Волго-Вятского округа от 22.06.2017 по делу № А39-1780/2015, АС Московского округа от 11.07.2016 по делу № А41-72490/2014

Досрочное расторжение договора (2)

- Заказчик не вправе отказаться от договора в связи с ненадлежащим исполнением подрядчиком его обязанностей (ст. 715 ГК РФ), если нарушения подрядчика произошли вследствие действий заказчика
 - ▶ В таком случае при отказе Заказчика от договора применяются положения статьи 717 ГК РФ о возможности немотивированного одностороннего отказа заказчика от договора
 - ▷ *Постановление Президиума ВАС РФ от 23.09.2008 № 5103/08 по делу № А21-4959/2004*
 - ▷ *Постановления АС Московского округа от 18.04.2018 по делу № А40-147093/2015, АС Восточно-Сибирского округа от 23.01.2017 по делу № А33-996/2016*
- Если гос. заказчик отказался от договора в связи с существенным нарушением подрядчиком контракта, суд не вправе без согласия заказчика переqualифицировать данный отказ в немотивированный отказ от договора, предусмотренный статьей 717 ГК РФ
 - ▷ *Пункт 27 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018)", утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018*

Изменение и расторжение гос. контрактов при неисполнении Заказчиком встречных обязательств

Установление судом факта неисполнения Заказчиком встречных обязательств является основанием для:

Отказа в требованиях Заказчика о расторжении государственного контракта ввиду неисполнения Подрядчиком обязательств в срок или признания одностороннего отказа Заказчика от исполнения контракта – недействительным

- *Определение Верховного Суда РФ от 27.02.2017 по делу № А56-84068/2015, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.10.2016 № А41-104872/15, Постановления АС Западно-Сибирского округа от 09.04.2014 по делу № А56-60009/2012 (определение ВС РФ от 03.12.2014 № 307-ЭС14-4510)*

Сроки исполнения обязательств по государственному (муниципальному) контракту продлеваются на соответствующий период просрочки Заказчика

- *Пункт 10 Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.06.2017, постановление АС Западно-Сибирского округа от 19.11.2018 по делу № А75-3853/2017*

Арбитрабельность споров и уступка прав

- В силу п. 6 ч. 2 ст. 33 АПК РФ не могут быть переданы на рассмотрение третейского суда споры, возникающие из отношений, регулируемых законодательством о контрактной системе
- **N.B.!** Споры из договоров, подпадающих под действие Закона № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", являются арбитрабельными
 - ▶ Само по себе разрешение таких споров в третейском суде не противоречит публичному порядку РФ
 - ▶ *Определение ВС РФ от 11.07.2018 № 305-ЭС17-7240 по делу № А40-165680/2016*
- Подрядчик вправе уступить третьему лицу право требования оплаты работ, выполненных по гос. контракту
 - ▶ *Пункт 7 статьи 448 ГК РФ (с 1 июня 2018 года)*
 - ▶ *Пункт 17 Обзора судебной практики применения законодательства РФ о контрактной системе (утв. Президиумом ВС РФ 28.06.2017)*

Игорь Чумаченко
Партнер, Руководитель практики
"Недвижимость. Земля. Строительство"
Chumachenko@vegaslex.ru

VEGAS LEX

VEGASLEX.RU