Некоторые аспекты арбитражного судопроизводства по делам строительного подряда

Глава 37
Гражданского кодекса РФ

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда"

кандидат юридических наук, доцент,
Шелестинский Денис Григорьевич

Максима «superficies solo cedit» - всё что строится на земельном участке, попадает в собственность владельца земельного участка

«по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его» - статья 702 Гражданского кодекса РФ

Возможные варианты исковых требований из договора подряда

- О расторжении договора строительного подряда и возмещении убытков вследствие нарушения сроков начала работ по договору
- О безвозмездном устранении недостатков работ по договору строительного подряда
- О взыскании с подрядчика неосновательного обогащения
- О взыскании неустойки
- О взыскании с заказчика цены договора пропорционально выполненной части работ
- О взыскании с заказчика неустойки
- О взыскании расходов, понесенных в связи с установлением и устранением дефектов в тех. документации

Обязательный претензионный порядок досудебного урегулирования спора

Исх. № 48 02.07.2020г.

Генеральному директору

Уважаемый

Во исполнение условий Договора подряда № на монтажные работы на устройство навесного вентилируемого фасада на объекте «Производственное здание» по адресу: , мной был направлен Вам счет на оплату . Данный счет, согласно п.5.3 Договора подряда № , в течении 5 дней должен был быть оплачен.

Направляю Вам повторно счет на оплату № 7 от

Направляю Вам Акт сверки взаиморасчетов по Договору подряда № года.

Прошу оплатить выполненные работы. В случае не оплаты я вынужден буду обратиться в суд за защитой своих прав.

С уважением Индивидуальный предприниматель

Касса № 123007.02
КАССОВЫЙ ЧЕК
Номер квитанции Прод152563
Прием: РПО внутреннее
Бандероль С объявленной ценностью
Отметки:
С простым уведомлением, С описью
РПО №
Способ пересылки: Авиа
Вес: 0,135 кг
Тариф за пересылку: 154.90 * 1.000 =154.90А
Сумма объявлен.цен. 1.00 руб.
Тариф за о/ц: 0.04 * 1.000 =0.04А

Простое уведомление 30.00 * 1.000 =30.00А
Пересылка соотв. описи 90.00 * 1.000 =90.00А
Сайт Почты России: www.pochta.ru
С 1.10.19г. ФГУП «Почта России» реорганизовано в АО «Почта России», являющееся правопреемником
ИТОГ: =274.94
БЕЗНАЛИЧНЫМИ: =274.94
ПОЛУЧЕНО: =274.94

А: Сумма НДС 20% 45.82

Пользователь: АО "Почта России"
Адрес: 123007, г Москва, Хорошевское шоссе, д. 11
Кассир: Оператор связи 1 класса ОПС Тимченко Н. В.
Место расчетов: Отделение почтовой связи 123007
Сайт ФНС: www.nalog.ru
ОФД: ООО "ПС СТ"
РН ККТ: 0004067902019496
ЗН ККТ: 0010630718694б
ФН: 9289440300465086
ФД: 1055057462
ФП: 4000028592
ИНН: 7724490000
СНО: ОСН
Смена #102994
Чек #00085 Приход
21.08.20 18:15

ПОЧТА РОССИИ

ОПИСЬ

ф. 107
Исправления не допускаются

Номер почтового идентификатора

№№ п/п	Наименование предметов	Кол-во предметов	Объявленная ценность, руб.
1.			
		1 шт.	
2.		36 шт.	
Общий итог предметов и объявленной ценности		37 шт.	1 рубль

(цифрами)

Отправитель
ФИО (полное наименование юридического лица)
Шелестинский Д.Г.
(подпись)

Проверил
ФИО почтового работника
должность почтового работника
(подпись почтового работника)

ПОЧТА РОССИИ 21 08 2019 123007 Москва

ПОЧТА РОССИИ

Бланк сформирован на официальном сайте Почты России pochta.ru.
Если у вас не приняли этот бланк, отправьте SMS с индексом почтового отделения, в которое вы обращались, на номер +7 999 526-74-02.

ПОЧТА РОССИИ

Отчет сформирован официальным сайтом Почты России 7 октября 2020 в 11:32

Отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 123

Бандероль с объявленной ценностью 1 ₽
Отправитель
Получатель

Дата и время	Статус	Место	Вес
21 авг. 2020, 18:52	**Принято в отделении связи**	**123007, Москва**	**135 г**
21 авг. 2020, 22:54	Покинуло место приема	123007, Москва	135 г
22 авг. 2020, 05:36	Прибыло в сортировочный центр	111950, Москва	
22 авг. 2020, 09:55	Покинуло сортировочный центр	111950, Москва	
22 авг. 2020, 23:34	Прибыло в сортировочный центр		
23 авг. 2020, 03:45	Сортировка		
23 авг. 2020, 13:30	Покинуло сортировочный центр		
24 авг. 2020, 09:18	Прибыло в сортировочный центр		
24 авг. 2020, 09:18	Сортировка		
24 авг. 2020, 12:14	Покинуло сортировочный центр		
24 авг. 2020, 14:46	Прибыло в место вручения		135 г
27 авг. 2020, 08:49	**Получено адресатом**		**135 г**

Общее правило подсудности и альтернативная подсудность при подаче искового заявления

Подсудность споров должна быть определенной, не вызывать споров у обеих сторон, поэтому место исполнения договора в целях определения подсудности должно быть ясно и недвусмысленно указано в договоре.

Между тем, иск по спору, вытекающему из договора, может быть предъявлен по месту исполнения такого договора, при условии, что в договоре прямо указано место его исполнения обязанной стороной - ответчиком.

Место исполнения обязательства (ст. 316 ГК РФ) может не совпадать с местом исполнения договора (по смыслу ч. 4 ст. 36 АПК РФ).

Основная задача состоит в том, чтобы доказать юридически значимые факты по делу в обосновании своей позиции

- Акт о приемке выполненных работ (форма КС-2)
- Справка по форме (КС-3)
- Журнал допуска на строительный объект
- Деловая переписка
- Строительно-техническая экспертиза или заключение специалиста

Эффективные способы защиты интересов Подрядчика на стадии заключения договора

Стоимость монтажных материалов – 80 – 90%

Стоимость работ – 10 – 20%

Разделение работ на этапы

Ходатайство о проведении строительно-технической экспертизы – обязательное и важнейшее действие по установлению фактического исполнения договора подряда!

- Какие именно работы были проведены на объекте?
- Кто именно (какой подрядчик) выполнял работы на объекте?
- Соответствуют ли выполненные работы подписанному сторонами договору?
- Определить объем и сметную стоимость выполненных работ?
- Какова потребительская ценность работ, выполненных Подрядчиком по договору?

Заказчик не принимает выполненные работы?

п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 №51 и п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165

+

Постановление Президиума ВАС РФ от 20.09.2011 № 1302/11 по делу № А40-34287/10-63-289

=

Заказчик обязан оплатить фактически выполненные подрядчиком работы, имеющие для Заказчика потребительскую ценность

Заказчик не оплатил работы в связи с не получением исполнительной и технической документации от Подрядчика

Статья 726 ГК РФ

Определение Верховного суда РФ от 18.04.2017 по делу N 303-ЭС17-4145

Только если заказчик докажет, что объект строительства нельзя использовать по прямому назначению без документов

П.3 ст. 743 ГК РФ «Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику.
При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.»

Недоказанность получения согласия заказчика является для суда однозначным основанием для отказа в возмещении

Является ли признание договора строительного подряда недействительной сделкой, основанием для отказа от оплаты работ?

- При признании сделки недействительной каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость

Ст. 167 ГК РФ

Но (!)

- Возврат выполненных работ и использованных при их исполнении материалов невозможен. Однако подписание акта заказчиком свидетельствует о потребительской ценности для него этих работ и желании ими воспользоваться

- При таких обстоятельствах заявленное исковое требование подлежит удовлетворению, а понесенные подрядчиком затраты - компенсации

В итоге

Договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ

Ст. 740 ГК РФ - условие о сроке окончания работ является существенным условием договора

+

Ст. 432 ГК РФ

=

договор следует считать незаключенным

Подлежит ли оплате произведенная работа?

- При условии, что данная работа сдана Заказчику должным образом
- Заказчик извещен о завершении работ
- Заказчик был вызван для участия в приемке результата работ