Некоторые аспекты арбитражного судопроизводства по делам строительного подряда



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

Ог. от. 2020г.

Генеральному директору (

Уважаемый

Во исполнение условий Договора подряда №:
 на монтажные работы на устройстве навесного вентилируемого фасада на объекте «Производственное здание» по адресу:
 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 прежинием.







Отнет офермирован официальным свётом Понты России 7 октября 2020 в 11:

Отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 123

Бандероль с объявленной ценностью 1 ₽ Отправител

Дата и время	Статус	Место	Bec
21 aar. 2020, 18:52	Принято в отделении связи	123007, Москва	135 r
21 apr. 2020, 22:54	Покинуло место приема	123007, Москва	135 1
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 r
27 авг. 2020, 08:49	Получено адресатом		135 r

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)

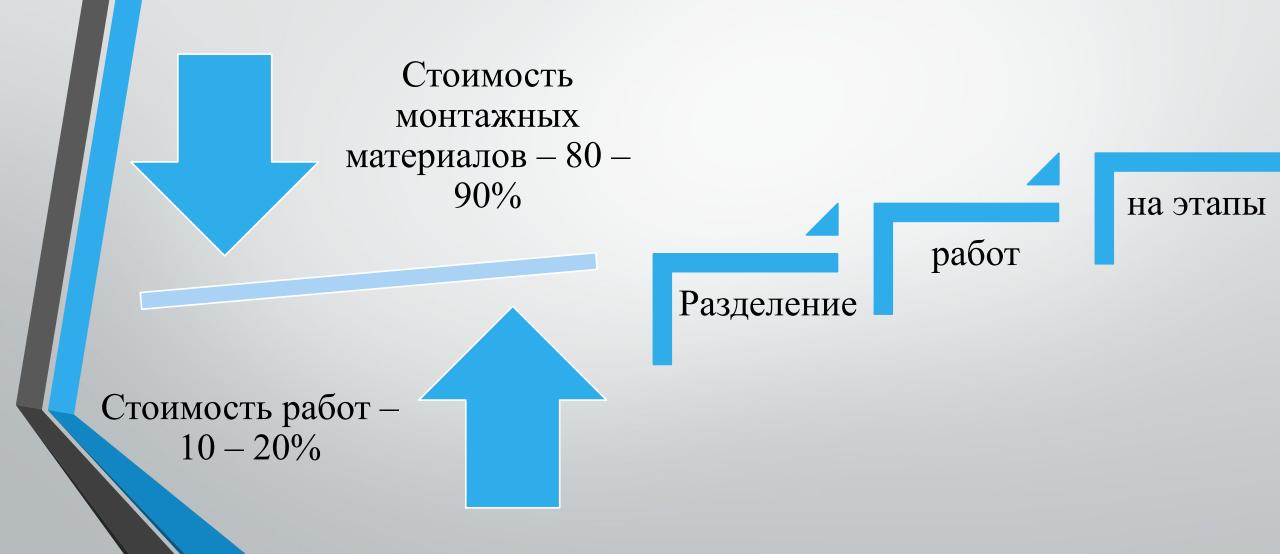
Справка по форме (КС-3)

Журнал допуска на строительный объект

Деловая переписка

Строительно-техническая экспертиза или заключение специалиста

Эффективные способы защиты интересов Подрядчика на стадии заключения договора



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?

Постановление

 π . 2 Информацион ного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 №51 и п. 7 Информацион ного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 No 165



Заказчик обязан оплатить фактически выполненные подрядчиком работы, имеющие для Заказчика потребительск ую 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

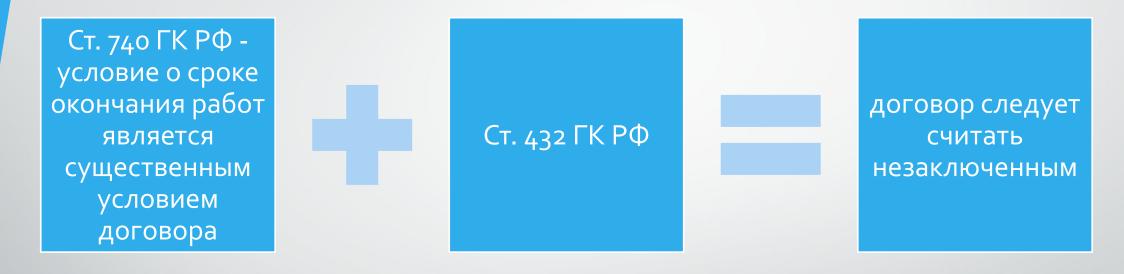
Ho (!)

• 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

Витоге

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



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