

# 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  
Прод152563

Номер квитанции  
Проект: РПО-внутреннее  
Банкноты: С объявленной ценностью  
Штетки:  
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 ср.дл.: 0 руб. \* 1,000 = 0,00А

Листов уведомление 30,00 \* 1,000 = 30,00А  
Листовка сопров. докум. 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:**  
безналичный: =274,94  
получено: 274,94  
274,94

А: Сумма НДС 20% 45,82

Пользователь: АО «Почта России»  
Адрес: 123007, г. Москва, Холмоверское шоссе, д. 31  
Касса: Оператор связи 1 класса «КОС» Тимченко И. В.  
Место расчетов: Отделение почтовой связи 123007  
Сайт ФНС: www.fedres.ru  
ИНН: 50/000125092  
ИПН: 7704-090000  
СНИЛС: 5011-00085-ПчР001  
Дата: 21.08.2016 15:15

ОПИСЬ  
Исправления не допускаются

№ п/п Наименование предметов Кол-во предметов Объявленная ценность, руб.

1.	Штетки	1 шт.	
2.	Штетки	36 шт.	
Общий итог предметов и объявленной ценности		37 шт.	1 рубль

Отправитель  
Шелестинский Д.Г.

Проверил  
ФМО почтового работника

21 08 2019  
МОСКВА 123007

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.



Отчет сформирован на официальном сайте Почты России 7 октября 2020 в 11:22

## Отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 123

Бандероль с объявленной ценностью 1 Р  
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	Появилось место приема	123007, Москва	135 г
22 авг. 2020, 05:36	Прибыло в сортировочный центр	111950, Москва	
22 авг. 2020, 09:55	Появилось сортировочный центр	111950, Москва	
22 авг. 2020, 23:34	Прибыло в сортировочный центр		
23 авг. 2020, 03:45	Сортировка		
23 авг. 2020, 13:30	Появилось сортировочный центр		
24 авг. 2020, 09:18	Прибыло в сортировочный центр		
24 авг. 2020, 09:18	Сортировка		
24 авг. 2020, 12:14	Появилось 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.

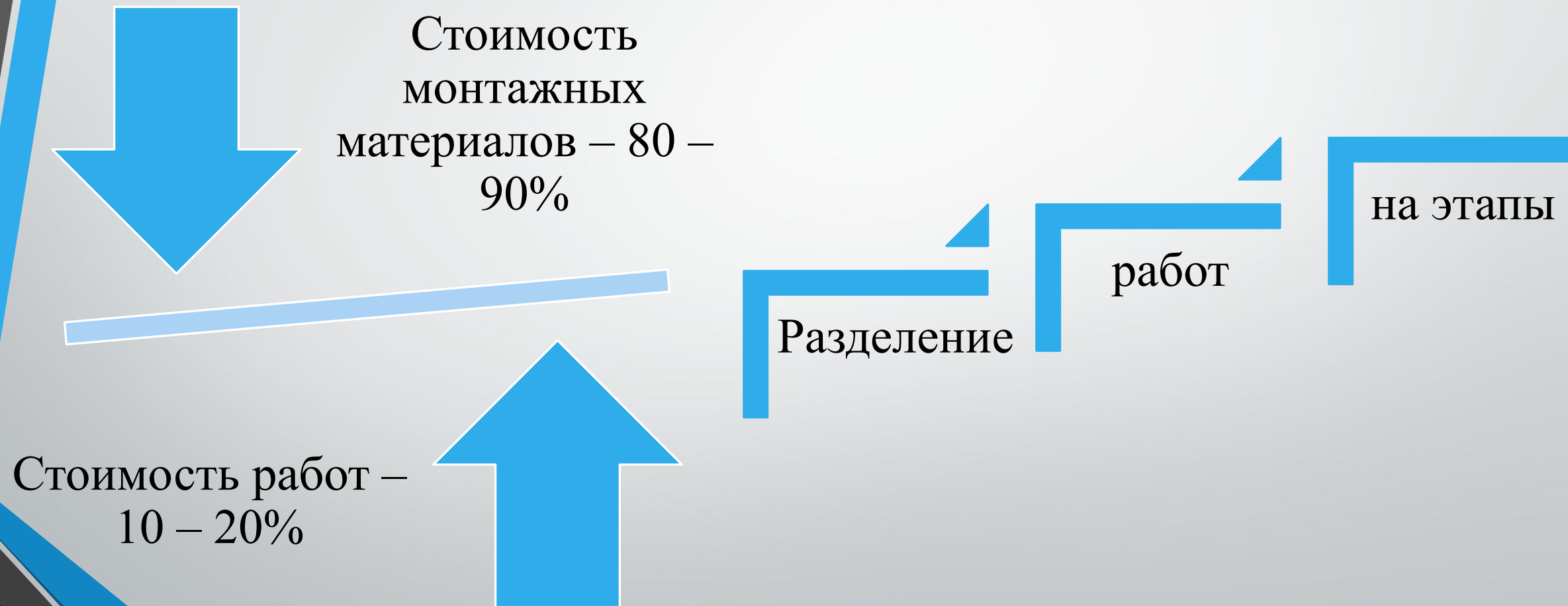
Место исполнения обязательства (ст. 316 ГК РФ) может не совпадать с местом исполнения договора (по смыслу ч. 4 ст. 36 АПК РФ).

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



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?

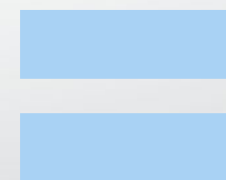


# Заказчик не принимает выполненные работы?

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

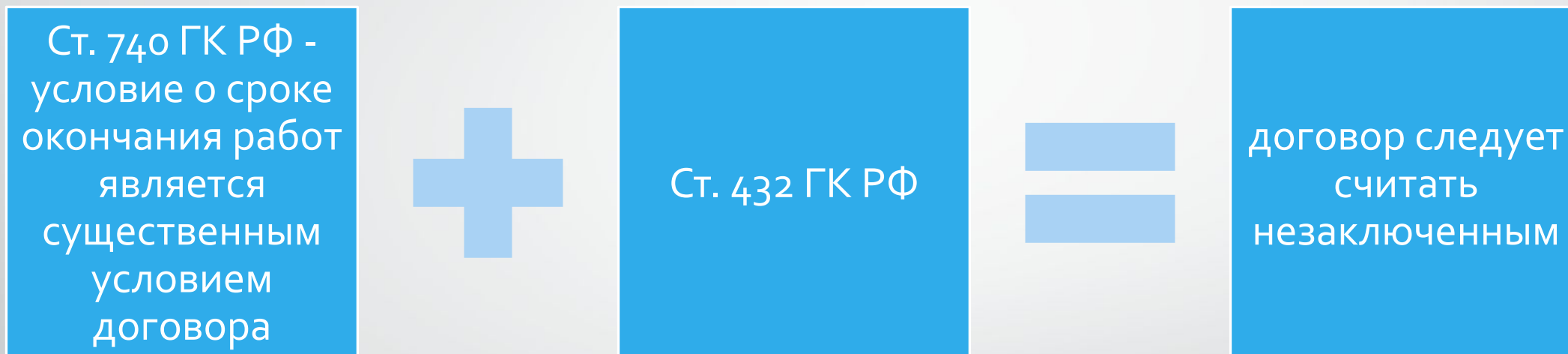
Но (!)

- 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

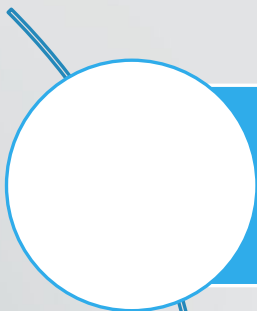
- При таких обстоятельствах заявленное исковое требование подлежит удовлетворению, а понесенные подрядчиком затраты - компенсации

В итоге

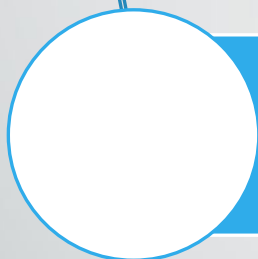
# Договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ



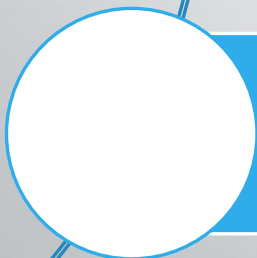
Подлежит ли оплате произведенная работа?



При условии, что данная работа сдана Заказчику должным образом



Заказчик извещен о завершении работ



Заказчик был вызван для участия в приемке результата работ