

Строительный подряд: что делать, если контрагент оказался ненадежным?

При заключении договора строительного подряда заказчик никогда точно не знает, выполнит ли подрядчик работы качественно и в срок. Поэтому при составлении договора нужно держать в голове все возможные нарушения со стороны подрядчика и предусматривать соответствующие условия. Например, на случай просрочек со стороны подрядчика для заказчика выгодно включить в договор положение о том, что он вправе удерживать суммы неустойки из стоимости выполненных, но не оплаченных работ. Со стороны заказчика также могут встречаться случаи недобросовестности. Самые распространенные — попытки признать в суде договор недействительным или незаключенным. Подобные ситуации Верховный суд РФ уже рассматривал в своих обзорах. О том, как можно проверить надежность контрагента при заключении договора строительного подряда и как действовать, если, несмотря на все предосторожности, он оказался недобросовестным, читайте в материале.



Евгения ПЕШКОВА,
адвокат, партнер
адвокатского бюро BGMP

По мере увеличения числа заключаемых договоров строительного подряда растет и количество дел в сфере строительных отношений, рассматриваемых арбитражными судами. Верховный суд РФ неоднократно анализировал в своих актах указанные правоотношения, в том числе в своем третьем обзоре за 2020 г. (Обзор ВС РФ № 3 (2020), утв. Президиумом ВС РФ 25.11.2020). Это связано со сложностью регулирования строительной сферы, вызванной огромным объемом правовой и технической документации, гигантским количеством специальных строительных норм, необходимостью соблюдения особых требований безопасности, и, конечно, значительностью их финансовой составляющей. Чтобы минимизировать потенциальные риски, важно детально проработать содержание договора и, главное, уделить должное внимание проверке контрагента.

Что происходит, когда заказчик срочно нуждается в выполнении определенных работ и торопится при выборе подрядчика? Ниже будет рассмотрен случай, когда последствием невнимательного выбора контрагента оказались полностью неисполненные им обязательства и значительные финансовые потери компании-заказчика.

НЕНАДЕЖНЫЙ Контрагент: Обычный спор с особенностями

Между двумя компаниями был заключен договор строительного подряда. В соответствии с этим договором заказчик поручил, а подрядчик взял на себя обязательства выполнить работы по отделке помещения. В договоре были отмечены сроки либо при ненадлежащем качестве выполнения работ договором также было предусмотрено право заказчика отказаться от исполнения договора

а затем дополнительным соглашением она была увеличена еще на 1 млн руб. Во исполнение условий договора заказчик проавансировал работы. Общая сумма перечисленных подрядчику денежных средств превысила 11 млн руб. Вместе с тем работы подрядчиком выполнялись медленно, с существенным отставанием от зафиксированных в договоре сроков. По результатам выполнения этапов работ подрядчик должен был оформлять и передавать заказчику акты об их приеме (по форме КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (по форме КС-3) с одновременным представлением исполнительной документации, подтверждающей выполнение соответствующих работ, указанных в актах.

Передача исполнительной документации заказчику также должна была оформляться накладной, которая подписывалась подрядчиком и заказчиком при условии полной комплектности передаваемой заказчику исполнительной документации. Однако документы, подтверждающие выполнение работ, подрядчиком не представлялись. Свои обязательства по договору он выполнял несвоевременно. Срок их исполнения наступил, а работы так и не были выполнены. Неисполнение подрядчиком взятых на себя обязательств привело к возникновению у заказчика больших финансовых потерь.

В соответствии с положениями заключенного договора заказчик мог в любое время отказаться от исполнения договора, оплатив подрядчику часть работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора. А в случае нарушения подрядчиком сроков либо при ненадлежащем качестве выполнения работ договором также было предусмотрено право заказчика отказаться от исполнения договора

в одностороннем порядке, направив в адрес подрядчика соответствующее уведомление. Сначала заказчик направил в адрес подрядчика претензию, в которой потребовал представить документы и выплатить неустойку за нарушение сроков выполнения работ. А следом за претензией — уведомление об отказе от договора. Подрядчик проигнорировал претензию и денежные средства не вернул. В результате в связи с некачественным производством работ, просрочкой их выполнения, отказом от устранения недостатков заказчик расторг договор в одностороннем порядке.

По договору цессии заказчик переуступил права требования по договору другой компании, которая и обратилась в суд (решение Арбитражного суда г. Москвы от 27.02.2020 по делу № А40-288484/2019). В арбитражном суде истец, согласно условиям договора строительного подряда, просил подрядчика (ответчика) вернуть аванс, неустойку, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Арбитражный суд первой инстанции, рассмотрев дело, установил, что требования, заявленные истцом, обоснованы и подлежат удовлетворению. Ответчик не согласился с таким решением и подал апелляционную жалобу, указав, что суд при рассмотрении дела упустил ряд важных обстоятельств. Подрядчик уверял, что взял на себя риск выполнения работ собственными средствами с использованием своей рабочей силы, строительной техники, с привлечением субподрядчиков. Также ответчик поставил под сомнение саму возможность отказа от исполнения договора в одностороннем порядке без существенных нарушений со стороны подрядчика, о чем к тому же, с его точки зрения, заказчик его должным образом не уведомил.

НА ЧТО МОЖЕТ Ссылаться ПОДРЯДЧИК ПРИ НЕИСПОЛНЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Первое, на что может ссылаться ответчик, это на то, что акты по договору подряда, фиксирующие отставания от графика выполнения работ, а также акты фиксации нарушений, как неотъемлемые приложения к договору, не оформлены соответствующим образом.

В описанном выше споре в качестве доказательства отсутствия отставания от предусмотренных сроков производства работ ответчик привел согласие заказчика дополнительно оплатить работы по установке сложных элементов систем водоснабжения.

Кроме этого, ответчик представил акты выполненных работ на сумму долга и доказательства направления их в адрес заказчика.

В таких случаях спор осложняется необходимостью доказать, что акты сдачи-приема работ ничтожны, а работы, указанные в них, фактически не выполнялись.

Суды при рассмотрении споров, вытекающих из договоров подряда, часто указывают на необходимость доказывания фактического выполнения работ подрядчиком потому, что даже подписанные акты не доказывают это стопроцентно (см. постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.07.2019 по делу № А41-106657/2017). Поэтому заказчику важно доказать фактическое невыполнение работ подрядчиком, а не только нарушение сроков, установленных договором. Отметим, что само по себе нарушение сроков выполнения работ не может являться основанием для полного освобождения заказчика от оплаты работ, если у заказчика отсутствуют какие-либо замечания по объему и качеству работ и их результатом можно пользоваться (п. 39 Обзо-

ра судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2018), утв. Президиумом Верховного суда РФ 14.11.2018).

Даже если работы выполнены качественно и должны быть оплачены заказчиком, подрядчик несет ответственность за нарушение сроков выполнения работ. Это может быть договорная неустойка или проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Таким образом, в интересах заказчика включить в договор подряда положение о том, что он вправе удерживать суммы неустойки из стоимости выполненных, но не оплаченных работ. Тогда он будет вправе оплатить работы за вычетом штрафных санкций. Поскольку из встречного характера обязательств по выполнению работ со стороны подрядчика и оплаты работ со стороны заказчика и положений п. 1 и 2 ст. 328 ГК РФ следует, что в случае ненадлежащего исполнения принятого подрядчиком основного обязательства им не может быть получена та сумма, на которую он мог рассчитывать, если бы исполнил это обязательство должным образом, в том числе с соблюдением установленных сроков (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 10.12.2020 № 306-ЭС20-15629 по делу № А65-18636/2019).

НЕДОБРОСОВЕСТНОСТЬ ПОВЕДЕНИЯ ВОЗМОЖНА И СО СТОРОНЫ ЗАКАЗЧИКОВ

Заказчики тоже могут быть недобросовестными и, стремясь избежать оплаты выполненных работ, пытаются признать договор подряда недействительным или незаключенным.

Подобную ситуацию Верховный суд РФ осветил в своем Обзоре № 3 (2020).

Он отметил, что заказчик, принявший результаты работ, выполненных подрядчиком, не вправе недобросовестно уклоняться от их оплаты, ссылаясь на незаключенность договора подряда. В этом случае приме-

няется принцип «эстоппель», отраженный в п. 3 ст. 432 ГК РФ.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Суд не принял встречный иск ответчика из-за искусственного затягивания им судебного процесса. Между заказчиком и подрядчиком был заключен договор о проведении ремонтно-строительных работ. Работы были выполнены, но оплачены лишь частично. Подрядчик обратился в суд. Заказчик против заявленных требований возразил и предъявил встречное исковое заявление, в принятии которого суд отказал.

препятствует эксплуатации полученных результатов работ.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2020 по делу № А40-92031/20

СИЛА ДОПОСЛАШЕНИЙ

Подрядчикам необходимо быть внимательными не только при заключении договора строительного подряда, но и при выполнении дополнительных работ. Если в договоре указано, что цена является твердой и стороны при заключении договора согласовали недопустимость изменения твердой цены договора без заключения в письменном виде соот-

будучи осведомленным о порядке согласования дополнительных работ, установленном в договоре, приступил к их выполнению в отсутствие необходимого дополнительного соглашения и согласования стоимости дополнительных работ, приняв на себя соответствующие риски, и не воспользовался предоставленным ему в таком случае законом правом на приостановление работ.

Если подрядчик соответствующих мер, направленных на заключение такого дополнительного соглашения, не предпринял, то и выводы о наличии внесенных изменений в проектно-сметную документацию и техническое задание относительно спорных работ сделать нельзя.

Споры по договорам строительного подряда часто осложняются необходимостью доказывать, что акты сдачи-приема работ ничтожны, а работы, указанные в них, фактически не выполнялись

Учитывая связность судебного процесса, суд отметил, что выбор способов судебной защиты нарушенных прав лежит на лицах, участвующих в деле, и может быть обеспечен в том числе своевременной подачей соответствующих жалоб, ходатайств, объяснений. Однако, по мнению судебной инстанции, предъявление встречного заявления фактически в дату заседания по истечении трех месяцев со дня подачи соответствующей жалобы направлено на затягивание рассмотрения спора и злоупотребление процессуальными правами. В этом же деле апелляционный суд отклонил жалобу ответчика на то, что не передана исполнительная документация в полном объеме, поскольку само по себе отсутствие исполнительной документации не может являться основанием для неоплаты выполненных работ, так как не доказано, что ее отсутствие

ответствующего дополнительного соглашения, то подрядчику могут отказать во взыскании оплаты дополнительных работ, даже если заказчиком подписаны акты.

Верховный суд РФ в одном из дел (Определение ВС РФ № 306-ЭС20-9915 от 22.12.2020 по делу № А55-15811/2016) указал, что существенным обстоятельством в споре является не только факт сдачи работ заказчику, а их выполнение в строгом соответствии с договором, предусматривающим возможность увеличения его цены при выполнении дополнительных работ подписанном дополнительном соглашении, при корректировке проектно-сметной документации и внесении изменений в техническое задание. В рассмотренном ВС РФ споре в период действия договора стороны неоднократно изменяли его условия подписанием дополнительных соглашений, в том числе по объемам, видам и стоимости работ. Но подрядчик,

ТАКТИКА ЗАЩИТЫ ИНТЕРЕСОВ ЗАКАЗЧИКА

Заказчику для того, чтобы доказать недобросовестность подрядчика, важно подтвердить, что это не он уклонялся от приемки работ, а подрядчик фактически не выполнил работы по договору. Суд, как правило, основывается на оценке того, какие доказательства в своей совокупности более убедительны. В нашем кейсе приведен типичный пример спора с подрядчиком, не исполнившим свои обязательства по договору.

КАК ПРОВЕРИТЬ НАДЕЖНОСТЬ Контрагента

В сфере строительных отношений споры из договоров, где одна из сторон не исполнила или ненадлежащим образом исполнила свои обязательства, очень распространены. Они составляют значительную часть судебных

споров. Чтобы их избежать, необходимо тщательно проверять контрагентов, с которыми вы собираетесь заключать договоры строительного подряда.

Поэтому перед их заключением рекомендуем уточнить информацию о контрагенте, чтобы быть уверенными, что он сможет исполнить свои обязательства.

Оценить его состояние можно с помощью следующих сервисов: 1. <https://pb.nalog.ru> — вы сможете увидеть налоговые недоимки контрагента. Их наличие говорит о том, что в будущем контрагент, возможно, не сможет исполнить свои финансовые обязательства. Там же публикуются данные о наличии решений налоговых инспекторов о приостановке операций по банковским счетам.

2. <https://fssp.gov.ru> — на сайте исполнительных производств вы сможете увидеть, есть ли у контрагента задолженность перед судебными приставами.

3. <https://kad.arbitr.ru> — проверяем, находится ли контрагент в судебных процессах в арбитражных судах; <https://www.mosgorsud.ru> — в Москве; на сайтах иных судов — если речь о других субъектах РФ. Особенно должно насторожить наличие большого количества споров о ненадлежащем выполнении обязательств по договору подряда, в которых ваш потенциальный контрагент является ответчиком.

4. <https://fedresurs.ru> — проверяем наличие сведений в Едином федеральном реестре юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц. Например, там может быть опубликовано уведомление самого должника или его кредиторов о намерении обратиться в суд с заявлением о признании подрядчика банкротом.

5. Специализированные платные сервисы (Контур.фокус, Спарк, Кейсбук и др.) — генерируют информацию из разных источников и показывают рейтинг надежности компании, содержат данные о бухгалтерской отчетности за прошлый год, о количестве работников контрагента.

Также необходимо проверить наличие у подрядчика необходимых трудовых и материальных ресурсов, опыта выполнения работ, рекомендаций членства в СРО.



| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| ОПЕРАТИВНО: НОВОСТИ ЭКОНОМИКИ, БУХУЧЕТА, НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ПРАВА | ПОЛЕЗНО: ПЕРСОНАЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ | АКТУАЛЬНО: НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ЗАКОНОПРОЕКТЫ | ПОПУЛЯРНО: ЗДОРОВЬЕ, КУЛЬТУРА, ТУРИЗМ И АВТОМОБИЛИ | НАКОНЕЦ: ЭЛЕКТРОННЫЙ АРХИВ ГАЗЕТЫ ЗА 12 ЛЕТ |
|--|---|---|--|--|