

# Формальности против фактов: пороки исполнительской документации и как не проиграть спор в суде

---

**BGMP**

АДВОКАТСКОЕ БЮРО

Оказываем юридические услуги с 2011 года

Налоговое консультирование и споры

Строительство и недвижимость

Арбитражные споры

Банкротства

Защита по экономическим преступлениям

# Нормативная рамка и роль ИД

---

- ИД фиксирует соответствие фактических работ проектным решениям и требованиям безопасности.
- Ведение ИД обязательно при строительстве/реконструкции/капремонте (ч. 1.4, 1.5 ст. 52 ГрК РФ).
- Состав и порядок ведения — Минстрой России (Прил. № 1 к Приказу Минстроя от 16.05.2023 № 344/пр).

Дополнительно: СП 48.13330.2019, СП 68.13330.2017, РД-11-02-2006.

- Передача ИД застройщику после завершения строительства — обязанность лица, осуществляющего строительство (ч. 11.1 ст. 55 ГрК РФ).

# Свобода договора и практический ВЫВОД

---

1. Что не урегулировано в Приказе 344/пр и СП, стороны согласуют самостоятельно в договоре (ст. 421 ГК РФ).
2. Определить в договоре:
  - состав ИД (перечень к видам работ);
  - формат (бумага/электронно, XML/сканы);
  - подписи/полномочия (Ф.И.О., роль, сертификаты ЭП);
  - сроки передачи по этапам;
  - требования к описи и хранению;
  - критерии соответствия нормативам.

**Ключевой вывод:** ИД должна быть встроена в календарный план и процедуру приёмки.

# Типология пороков ИД и правовые последствия

---

## 1. Формальные дефекты

Отсутствие подписи, несоответствие титульных листов, недоукомплектованность.

Суды оценивают, препятствуют ли такие дефекты приёму и эксплуатации результата либо устранение возможно без несоразмерных затрат. Если оплата жёстко связана с передачей полного комплекта ИД, отказ в оплате при недопоставке часто признаётся правомерным.

## 2. Содержательные дефекты

Несоответствие проекту, недостоверность записей, расхождения с актами КС-2/КС-3 и журналами работ.

При доказанности недостоверности суды, как правило, отказывают в взыскании стоимости работ.

# Типология пороков ИД и правовые последствия

---

## 3. Несвоевременность

Просрочка предоставления ИД сама по себе не всегда лишает подрядчика оплаты, однако влияет на начисление неустоек и право заказчика на удержание до передачи комплекта, если это предусмотрено договором.

## 4. Объекты повышенной опасности/технически сложные

Подход строже: отсутствие ИД делает приёмку недопустимой; односторонние акты не компенсируют отсутствие обязательного комплекта.

# Бремя доказывания и логика суда

---

1. Подрядчик доказывает объём и качество выполненных работ, факт сдачи и передачу ИД в согласованном объёме (КС-2/КС-3, журналы, акты освидетельствования скрытых работ, исполнительные схемы, описи вложений).
2. Заказчик, отказываясь от оплаты по мотиву пороков ИД, должен показать, что без конкретных документов невозможно принять, ввести или эксплуатировать результат, либо что дефекты ИД свидетельствуют о недобросовестности/фиктивности отражённых объёмов.

При отсутствии своевременных мотивированных возражений по ИД риск признания «молчаливой приёмки» возрастает.

## 1. Перечень ИД — как приложение

Таблица с видами документов по видам работ: кто формирует, кто подписывает, форма (бумага/электронно), срок передачи по этапам, требование описи.

## 2. Условие об отложенном платеже/удержании

Чёткая привязка части цены к передаче в том числе полного комплекта ИД по этапу. Удержание — обеспечительная мера, а не отказ от оплаты.

## 3. Процедура приёмки и отказа

Срок для проверки ИД, критерии комплектности, порядок мотивированных замечаний, срок на устранение, повторная сдача.

# Управление риском на стороне заказчика

---

- 1) Стандартизируйте ИД в договоре и ТЗ, привяжите комплектность к этапу, укажите перечень СП которым должен соответствовать пакет ИД
- 2) Кросс-сверка ИД ↔ рабочая документация ↔ журнал работ ↔ КС-2/КС-3 ↔ акты скрытых работ ↔ геодезия.
- 3) Фиксируйте мотивированные замечания в установленные сроки; общие формулировки заменяйте перечнями конкретных недочётов (отсутствующие листы, расхождения объёмов).
- 4) Вводите право удержания части цены до устранения критичных дефектов ИД.
- 5) Для объектов повышенной опасности — исключайте допуск к приёмке при отсутствии обязательных разделов ИД.

# Управление риском на стороне подрядчика

---

- 1) Составляйте ИД по матрице «вид работ — требуемые документы — срок — ответственное лицо». Формируйте пакет одновременно с КС-2/КС-3.
- 2) Передавайте ИД по описи (бумага/электронно) с подтверждением получения.
- 3) Документируйте влияние изменений РД и конструкторских решений на сроки подготовки ИД.
- 4) При отказе заказчика — оперативно досылайте недостающий пакет ИД с уточнённой описью.
- 5) Соблюдайте требования к электронной форме (форматы, подписи, контроль версий).

# Судебная перспектива: типичные сценарии

---

## №1: «Нет ИД — нет оплаты»

- Перспективы заказчика зависят от того, доказана ли невозможность приёмки/эксплуатации без конкретных документов и есть ли договорная привязка оплаты к их передаче. Подрядчик усиливает позицию фактами использования результата и своевременной перепиской по комплектности.

## № 2: «Односторонний акт при спорной ИД»

- При отсутствии своевременных мотивированных возражений односторонний акт усиливает позицию подрядчика, но на опасных/сложных объектах без ИД он, как правило, не работает.

## № 3: «Недостоверность ИД»

- При выявлении существенных противоречий суды отказывают подрядчику во взыскании; защита подрядчика возможна только при убедительном подтверждении фактических объёмов и устранении расхождений.

# Итог:

---

Суды стремятся сбалансировать «формальность» и «факты»: формальные требования к ИД служат контролю качества и безопасности, фактические обстоятельства — защите от необоснованного отказа в оплате.

Выигрывает тот, кто заранее настроил договорный контур под специфику объекта и дисциплинированно формирует доказательства приёмки и комплектности ИД на каждом этапе.



**Евгения Пешкова**

партнер, адвокат, руководитель практики  
Строительство и недвижимость

T +7 964 721 61 19

E peshkova@bgmp.ru