



Подрядчик по договору строительного подряда несет ответственность перед заказчиком:

- за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах;
- недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в т. ч. таких, как производственная мощность предприятия.

При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т. п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается также ответственность за снижение либо потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения (его части).

П. 1 ст. 754 ГК РФ

объемы работ при соответствии их результата требованиям договора, оказались меньше тех, что учитывались сторонами при согласовании твердой цены (сметы), также относятся на подрядчика.

Данный вывод подтверждается, например, п. 5 обобщения «Проблемные вопросы по спорам, связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договорам подряда», одобренного на заседании Президиума ФАС Волго-Вятского округа 27 декабря 2012 г. Из него следует, что если цена по договору подряда является твердой, то именно эту сумму и должен получить подрядчик за выполненные работы.



Объем фактически выполненных подрядчиком работ практически никогда полностью не соответствует тому объему, который учитывался сторонами при согласовании сметы к договору подряда.

Отклонения возможны как в большую, так и в меньшую стороны, причем по вполне объективным причинам (неслучайно, например, в п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» указано на ориентировочную площадь будущего здания или помещения,

а в ч. 1 ст. 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» – на планируемую площадь объекта долевого строительства). Иногда такие отклонения являются незначительными, а порой – весьма серьезными.

Вопрос о размере платы за выполненные работы при отклонении фактических объемов от сметных не вызывает больших сложностей в случае, если цена договора подряда определена приблизительно и, заключая его, стороны договорились, например, о том, что окончательная оплата будет производиться за фактически выполненные объемы по согласованным ими в ориентировочной смете единичным расценкам.

Однако в случае если цена договора подряда является твердой (что особенно актуально для государственных и муниципальных контрактов, которые могут заключаться только на условиях твердой цены), вопрос об оплате провоцирует массу споров.

Если фактический объем выполненных работ отличается от сметного в меньшую сторону, то заказчики зачастую отказываются оплатить твердую цену, а если она уже оплачена полностью, то пытаются получить стоимость невыполненных объемов работ назад в качестве неосновательного обогащения. В ситуации, когда фактически выполненный объем работ превысил сметный, подрядчики нередко требуют от заказчиков оплатить объемы работ, выполненные сверх сметы.

Есть мнение

ВАС РФ о заключенности договора подряда



ОЛЬГА ГЛАЗКОВА

адвокат, партнер, руководитель судебно-арбитражной практики адвокатского бюро «Андрей Городисский и партнеры», член Квалификационной комиссии Адвокатской палаты города Москвы

Положение п. 1 ст. 432 ГК РФ, в соответствии с которым договор считается заключенным в случае, если между сторонами в требуемой законом форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям, на практике трансформировалось в явление отдельной категории судебных дел, где «краеугольным камнем» являлось установление заключенности либо незаключенности договора подряда со всеми вытекающими из этого для заказчика и подрядчика правовыми последствиями. Например, отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации при возникновении спора между заказчиком и подрядчиком, как правило, влекло предъявление иска о признании договора подряда незаключенным, поскольку согласно ст. 743 ГК РФ техническая документация, содержащая описание объема, содержания работ и другие предъявляемые к ним

требования, определяет предмет договора подряда, а следовательно, ее отсутствие означает, что он не был заключен в силу того, что стороны не согласовали все его существенные условия.

Однако отсутствие технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным. Тот факт, что договором подряда предусмотрена обязанность подрядчика возвести (построить) конкретный объект, в нем указаны его параметры и цена работ, а заказчик ознакомлен с типовым образцом сооружаемого объекта и принял результат работ по акту, может свидетельствовать не только о фактическом определении сторонами договора его предмета, но и об отсутствии разногласий между ними по существенным условиям договора, включая его предмет, поскольку из волеизъявления сторон следует, что они сочли возможным приступить к исполнению договора.

В этой связи указанные обстоятельства в своей совокупности не дают оснований суду расценить договор подряда незаключенным по причине отсутствия технической документации (п. 5 Информационного письма № 51). Применительно к вопросу о заключенности договора подряда Президиум ВАС РФ занял правовую позицию, согласно которой тот считается незаключенным

Президиум ВАС РФ ни разу не обращался к толкованию п. 6 ст. 709 ГК РФ, а судебная практика на уровне федеральных арбитражных окружных судов крайне противоречива. В одних случаях они считают, что оплате по договору подряда подлежит стоимость фактически выполненных объемов работ, вне зависимости от того, твердая или приблизительная цена предусмотрена договором подряда (постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 11.01.2010 по делу № А32-7965/2008, ФАС Поволжского округа от 11.10.2011 по делу № А06-2962/2010, ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.01.2012 по делу № А33-3451/2011 и др.). В других случаях суды исходят из того, что фактически выполненные объемы работ при твердой цене договора не имеют значения, если достигнут их результат (постановления ФАС Центрального округа от 25.02.2010 № Ф-10-6018/09 по делу № А09-6210/2009, ФАС Волго-Вятского округа от 11.09.2013 по делу № А11-9180/2012, ФАС Поволжского округа от 17.04.2012 по делу № А06-4902/2011 и др.).

Отказывая подрядчикам в исках о взыскании твердой цены, суды нередко руководствуются ст. 710 ГК РФ. При этом они указывают на то, что невыполненные объемы работ не могут являться экономией подрядчика (постановления ФАС Поволжского округа от 28.01.2013 по делу № А12-4216/2012, ФАС Западно-Сибирского округа от 08.02.2013 по делу № А45-14525/2012, ФАС Московского округа от 10.06.2013 по делу № А41-25408/11, ФАС Северо-Западного округа от 16.08.2013 по делу № А52-4421/2012 и др.). С такой позицией можно согласиться лишь отчасти.

В пункте 1 ст. 710 ГК РФ установлено, что в ситуации, когда фактические расходы подрядчика

оказались меньше тех, что учитывались при определении стоимости работ, он сохраняет право на их оплату по цене, предусмотренной договором подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненных работ. Действительно, данная норма регулирует отношения, связанные с расходами подрядчика, но не с объемами выполненных им работ. Так, если при заключении договора и согласовании сметы стороны исходили из одной цены материала, а фактически подрядчик приобрел его на рынке дешевле, он сохраняет право на оплату по цене, предусмотренной сметой, если качество приобретенного материала соответствует условиям договора. Если же в результате использования более дешевого материала качественные показатели результата выполненных работ ухудшились, то заказчик вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора на основании п. 2 ст. 424, ст. 710, п. 1 ст. 723, п. 1 ст. 754 ГК РФ.

Однако правовым основанием искового требования подрядчика о взыскании твердой цены является не ст. 710 ГК РФ, а п. 6 ст. 709 ГК РФ, императивно запрещающий заказчику требовать уменьшения твердой цены работ, в т. ч. в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов. В пункте 6 ст. 709 ГК РФ, в отличие от ст. 710 ГК РФ, идет речь не только о расходах подрядчика, но и об объемах выполненных работ.

Также при разрешении подобных споров суды ссылаются на п. 1 ст. 746 ГК РФ, согласно



УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ И КРИМИНОЛОГИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ РЕГИСТРАЦИИ НЕЗАКОННЫХ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ

Алексеев А. Н.

М.: Юрист, 2013

В монографии разработаны дополнения и изменения уголовно-правовой нормы, предусматривающей ответственность за совершение преступлений в сфере регистрации сделок с землей. Рекомендовано для практического использования в деятельности органов, осуществляющих уголовное судопроизводство, а также в законопроектной и научной работе.

Обзор подготовлен на основе информации издательства «Юрист»

и при отсутствии условия о сроке выполнения работ (п. 4 Информационного письма № 51).

Однако вопрос об отсутствии в договоре подряда срока выполнения работ и его правовые последствия не так однозначны, как это может показаться на первый взгляд, исходя из правовой позиции, изложенной в п. 4 Информационного письма № 51. Иллюстрацией этому может служить дело № А46-18723/2008, в котором судом первой инстанции было отказано в признании договора подряда незаключенным. Суд апелляционной инстанции не согласился с таким решением и удовлетворил иск о признании договора незаключенным, указав при этом на отсутствие в нем условия о начальном и конечном сроках выполнения работ, которое является существенным для договоров подряда в силу прямого указания закона (см. 702, 708 ГК РФ). Кассационная инстанция признала данную позицию правомерной, а суд надзорной инстанции с ней не согласился, отметив, что в рассматриваемой правовой ситуации договор не может быть признан незаключенным.

Постановление Президиума ВАС РФ от 08.02.2011 № 13970/10 по делу № А46-18723/2008 содержит следующие правовые позиции.

1. При принятии решения судам следовало исходить из того, что требования гражданского законодательства об определении периода выполнения работ по договору подряда как его существенного условия установлены с целью недопущения неопределенности в правоотношениях сторон.

2. В случае, когда подрядчик выполнил работы, а заказчик их принял, неопределенность в отношении сроков выполнения работ отсутствует, что влечет признание договора подряда заключенным.

3. Предъявление заказчиком требования о признании договора подряда незаключенным в ситуации, когда он получил и принял исполнение, но сам его не предоставил, а сроки давности взыскания с него задолженности как неосновательного обогащения истекли, следует квалифицировать на основании ст. 10 ГК РФ как злоупотребление правом.

Следует отметить, что указанная правовая позиция Президиума ВАС РФ по вопросу признания договора подряда незаключенным выражена предельно четко и, помимо прочего, сводится к тому, что в случае наличия спора о его заключенности суд должен оценивать обстоятельства и доказательства в их совокупности и взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательства, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной ст. 10 ГК РФ. Аналогичная точка зрения содержится и в Определении ВАС РФ от 28.04.2011 № ВАС-4462/11 по делу № А40-116332/09-51-960.

Приведенные правовые позиции, безусловно, должны учитываться сторонами при заявлении иска о признании договора подряда незаключенным, иначе можно не только получить отказ в иске (в т. ч. с указанием на допущенное истцом злоупотребление правом), но и испортить свою деловую репутацию.