



СТРОИТЕЛЬНЫЕ СПОРЫ 2019. ИЗВЛЕКАЕМ УРОКИ

REVERA



ВВЕДЕНИЕ

Практика строительства и недвижимости REVERA подготовила дайджест судебных кейсов в области строительства за 2019 год, рассмотренных с участием наших адвокатов, и представляющих интерес для строительного бизнеса.

Обращаем внимание на то, что приведенные ниже выводы судебных постановлений не имеют силы нормативного правового акта, не являются источником официального толкования положений законодательства, а также не свидетельствует о полном единообразии судебной практики по рассматриваемому вопросу.

Наши рекомендации по рассмотренным делам не являются юридической консультацией по конкретной ситуации, носят исключительно уведомительный характер о тенденциях судебной практики 2019 года в области строительства.



ОГЛАВЛЕНИЕ

Кейс #1.	Если договор строительного подряда прекращен досрочно, подрядчик может досрочно взыскать гарантийные удержания	4
Кейс #2.	Если в договоре четко не определена правовая природа гарантийных удержаний, подрядчик вправе начислить на сумму таких удержаний неустойку за нарушение сроков оплаты выполненных работ	6
Кейс #3.	Если задолженность возникла до момента расторжения договора, неустойку взыскать можно, в том числе и за период после расторжения договора	8
Кейс #4.	Стоимость работ, ошибочно принятых в прошлом периоде, не уменьшает стоимость работ по текущему периоду, но может быть взыскана как неосновательное обогащение	10
Кейс #5.	Истечение срока хранения товара на складе поставщика не прекращает обязательство по поставке такого товара в адрес покупателя в иной, предусмотренный договором срок.....	12
Кейс #6.	Если заказчик отказался от договора с генподрядчиком, договоры с субподрядчиками прекращаются невозможностью исполнения	14
Кейс #7.	При включении в договор нестандартного договорного условия порядок его применения будет определяться судом путем буквального толкования такого условия и выяснения действительной воли сторон при подписании договора	16
Кейс #8.	Если подрядчик принял на себя обязательство по проверке проектной документации, и не приостановил выполнение работ по некачественному проекту, то он несет ответственность за дефекты выполненных строительных работ, вызванных ошибками в проекте.....	18
Кейс #9.	Если заказчик не исполняет своих обязательств по договору на проектирование, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора и взыскать убытки	20



Кейс #1. Если договор строительного подряда прекращен досрочно, подрядчик может досрочно взыскать гарантийные удержания



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

В соответствии с п.1 ст. 310 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК), исполнение обязательств может обеспечиваться различными способами, предусмотренными как законодательством, так и договором. В договорах строительного подряда стороны довольно часто предусматривают такой способ обеспечения как гарантийное удержание. Однако отсутствие правового регулирования данного института и традиционно слабая детализация такого условия непосредственно в договоре влечет возникновение спорных ситуаций.

Так, договором строительного подряда было предусмотрено условие о том, что в целях обеспечения устранения генподрядчиком допущенных в ходе выполнения работ недостатков (дефектов), заказчик производит ежемесячное удержание от стоимости работ, приходящейся к оплате за отчетный месяц в размере 3% от стоимости работ, выполненных в отчётном месяце. Возврат таких гарантийных удержаний согласно условиям договора возможен по истечении 12 месяцев с момента сдачи объекта в эксплуатацию.

В последующем заказчик отказался от договора строительного подряда с генподрядчиком и заключил договор с иной строительной организацией.

Со ссылкой на то, что генподрядчик не будет завершать работы и участвовать в приемке в эксплуатацию объекта, поскольку на объекте выполняет функции генподрядчика иная строительная организация, генподрядчик заявил требование о досрочном возврате сумм гарантийных удержаний.



ВЫВОД СУДА

Поскольку возврат сумм гарантийных удержаний поставлен в зависимость от ввода объекта в эксплуатацию, а истец утратил статус генподрядчика и не будет вводить объект в эксплуатацию, обязанность нести гарантию на объект у истца отсутствует, каких-либо оснований невозврата сумм, удержанных для обеспечения гарантийных обязательств по объекту нет, а значит, требования генподрядчика подлежат удовлетворению в полном объеме.

Справочно:

В соответствии с п. 70 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450, при сдаче заказчику законсервированного объекта незавершенного строительства или прекращенного строительством объекта (строительных работ) гарантийный срок не устанавливается, если иное не определено договором. В случае завершения строительства указанных объектов, строительных работ гарантийный срок исчисляется в общем порядке после их сдачи заказчику подрядчиком по новому договору, если иное не предусмотрено этим договором.



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

В случае досрочного прекращения договорных отношений с заказчиком объекта строительства (фактической утраты статуса генподрядчика на объекте), генподрядчик вправе требовать возврата сумм гарантийных удержаний досрочно.



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

При включении в договор строительного подряда условия о гарантийном удержании, рекомендуем четко определить порядок предоставления, использования и возврата такого удержания, в том числе предусмотреть отдельные случаи возврата гарантийных удержания в ситуации досрочного расторжения (прекращения) договора.



Кейс #2. Если в договоре четко не определена правовая природа гарантийных удержаний, подрядчик вправе начислить на сумму таких удержаний неустойку за нарушение сроков оплаты выполненных работ



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

В настоящий момент, среди юристов существует две основные точки зрения относительно правовой природы гарантийных удержаний. Первая точка зрения строится на том, что гарантийные удержания - это способ обеспечения исполнения обязательств, непоименованный ГК; вторая - на том, что гарантийные удержания - это фактически стоимость работ, подлежащая оплате с рассрочкой.

Толкование правовой природы гарантийных удержаний имеет важное практическое значение. Так, в случае квалификации суммы удержаний как части стоимости работ, подлежащей оплате с рассрочкой, на несвоевременно возвращенные суммы гарантийных удержаний подлежит начислению неустойка за несвоевременную оплату стоимости работ.

Договором между генподрядчиком и субподрядчиком было предусмотрено, что в целях обеспечения устранения субподрядчиком допущенных в ходе выполнения работ недостатков (дефектов), генподрядчик производит ежемесячное удержание от стоимости работ, приходящейся к оплате за отчетный месяц в размере 3,5% от стоимости акта, приходящегося к оплате за отчетный период. Данные суммы удерживаются генподрядчиком в течение 12 месяцев от даты сдачи последнего этапа работ по договору и возвращаются в течение 20 дней от даты истечения срока удержания.

Ссылаясь на несвоевременное исполнение генподрядчиком обязательств по возврату сумм гарантийных удержаний, субподрядчик заявил требование о взыскании неустойки за несвоевременное проведение расчетов за выполненные и принятые в установленном порядке строительные работы, начисленной на суммы гарантийных удержаний.



ВЫВОД СУДА

В обоснование начисления неустойки на суммы гарантийных удержаний суд посчитал, что природа договорного условия о гарантийном удержании - стоимость работ, подлежащая оплате с рассрочкой, а не способ обеспечения исполнения обязательств. К такому выводу суд пришел, исходя из того, что:

- из буквального содержания договора не следует, что условие о гарантийном удержании согласовано сторонами в качестве иного предусмотренного договором способа обеспечения исполнения обязательств в соответствии с п.1 ст. 310 ГК;
- условие о гарантийном удержании предусмотрено в статье договора «порядок расчетов за выполненные работы», а не в статье «гарантии»;
- суммы гарантийных удержаний отражались в справках о стоимости выполненных работ, что свидетельствует о том, что они (суммы гарантийных удержаний) являются фактически стоимостью неоплаченной части работ.



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

В случае отсутствия в договоре четкого указания на правовую природу гарантийных удержаний, несвоевременный возврат таких удержаний квалифицируется судами как несвоевременный расчет за выполненные работы, что является основанием для начисления законодательной и договорной неустойки за просрочку в оплате работ.



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

При наличии намерений сторон договора использовать институт гарантийных удержаний именно как способ обеспечения исполнения обязательств непоименованный ГК, правовую природу, а также механизм предоставления, использования и возврата такого способа обеспечения необходимо определить в тексте договора предельно точно и однозначно.



Кейс #3. Если задолженность возникла до момента расторжения договора, неустойку взыскать можно, в том числе и за период после расторжения договора



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

В п. 1 ст. 423 ГК установлено, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Однако на практике неоднократно возникал вопрос, прекращаются ли обязательства по оплате неустойки в отношении задолженности, возникшей до момента расторжения договора и оплаченной после его расторжения.

Так, между субподрядчиком и генподрядчиком был заключен договор подряда, предметом которого являлось выполнение технического обслуживания системы отопления на объекте. Соглашением о расторжении договора подряда стороны расторгли договор, однако работы по техническому обслуживанию, выполненные субподрядчиком до момента расторжения договора, генподрядчик оплатил уже после расторжения договора.

Со ссылкой на ненадлежащее исполнение генподрядчиком обязательств по своевременной оплате выполненных работ, субподрядчик обратился в суд с требованием о взыскании неустойки, в том числе и за период после расторжения договора.



ВЫВОД СУДА

Суд пришел к выводу, что за субподрядчиком сохранилось право на взыскание неустойки после расторжения договора, поскольку при расторжении договора прекращаются обязательства с момента его расторжения, при этом расторжение договора само по себе не прекращает обязательства по уплате задолженности, возникшей в период действия этого договора, а также не освобождает от ответственности за неисполнение этого обязательства. В отношении содержания ст.423 ГК суда обозначил, что с подписанием соглашения о расторжении договора прекратились обязательства совершать в будущем действия по выполнению работ (предмет договора), при этом обязательство по оплате долга, возникшего в период действия договора, не прекращено.



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Стороны сохраняют право требовать уплаты договорной неустойки до момента надлежащего исполнения обязательства стороной и после расторжения договора, при условии, что неустойкой обеспечиваются именно обязательства из договора, то есть обязательства, возникшие в период действия договора.



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

При намерении сторон расторгнуть договор по соглашению сторон, рекомендуем в соглашении о расторжении договора четко зафиксировать задолженность каждой из сторон и указать сроки, когда такая задолженность будет погашена.

Если стороны намерены обезопасить себя в части последующего предъявления требований о взыскании договорной неустойки, рекомендуем дополнительно подписать дополнительное соглашение к договору, которым исключить условие договора о неустойке и распространить указанное условие к отношениям, возникшим до заключения договора (п.2 ст. 395 ГК).



Кейс #4. Стоимость работ, ошибочно принятых в прошлом периоде, не уменьшает стоимость работ по текущему периоду, но может быть взыскана как неосновательное обогащение



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Между заказчиком и подрядчиком был заключен договор подряда, предметом которого являлось выполнение строительно-монтажных работ на объекте. Во исполнение договора сторонами были составлены акты сдачи-приемки выполненных строительных работ за сентябрь 2018 года и октябрь 2018 года. В состав акта сдачи-приемки выполненных строительных работ за сентябрь 2018 года сторонами были ошибочно включены работы по вентиляции, выполнение которых фактически осуществлялось в октябре 2018 года.

Поскольку заказчик строительства ошибочно произвел оплату работ по вентиляции согласно акту за сентябрь 2018 года, при формировании итоговой стоимости работ по акту за октябрь 2018 года, подлежащей оплате подрядчику, должна была быть «отминусована» стоимость таких работ оплаченных, но фактически не выполненных подрядчиком в сентябре 2018 года.

В последующем, стороны расторгли договор подряда. Со ссылкой на неисполнение заказчиком обязательств по оплате акта за октябрь 2018 года, подрядчик обратился в суд с требованием о взыскании неосновательного обогащения.



ВЫВОД СУДА

Поскольку предметом и основанием исковых требований является взыскание суммы неосновательного обогащения сложившейся из стоимости выполненных работ за октябрь 2018 года, фактически работы были выполнены в октябре 2018 года, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований и взыскании с ответчика суммы неосновательного обогащения, исходя из принципа диспозитивности (ст. 23 ХПК).

При этом суд указал, что стоимость работ, оплаченных заказчиком и не отработанных подрядчиком в сентябре 2018 года может быть предметом и основанием самостоятельных исковых требований.



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Несмотря на то, что объем доказательственной базы позволял установить факт ошибочного (необоснованного) включения работ по вентиляции в акты за сентябрь 2018г, и как следствие необходимость корректировки такой ошибки в следующем отчетном периоде (когда такая ошибка была выявлена) — октябре 2018 года, суд при вынесении решения руководствовался формальным подходом и взыскал с ответчика сумму неосновательного обогащения, поскольку предметом рассмотрения дела были только работы, отраженные в актах выполненных работ за октябрь 2018 года.



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

При приемке выполненных подрядчиком работ рекомендуем провести тщательную проверку результата выполненных работ и немедленно заявить возражения, в случае, если такие работы не были выполнены или были выполнены некачественно.



Кейс #5. Истечение срока хранения товара на складе поставщика не прекращает обязательство по поставке такого товара в адрес покупателя в иной, предусмотренный договором срок



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Между покупателем и поставщиком был заключен договор на поставку сантехнического оборудования для целей использования на объекте строительства. Согласно условиям договора, товар подлежал отгрузке поставщиком в течение 48 часов с даты извещения по мере необходимости покупателю, при этом срок хранения товаров был ограничен 1 июля 2014 года.

Договором также была предусмотрена обязанность покупателя по осуществлению предварительной оплаты за оборудование, что надлежащим образом было исполнено покупателем (генеральным подрядчиком на объекте строительства).

В связи с утратой статуса генерального подрядчика на объекте строительства покупатель полагал, что договор поставки сантехнического оборудования под объект прекращен невозможностью исполнения. Тем не менее в судебном порядке было установлено, что договор поставки продолжает действовать. Поскольку договор поставки является действующим, покупатель обратился к поставщику с требованием поставить товар или вернуть сумму предварительной оплаты согласно ст. 457 ГК. Так как в досудебном порядке поставщик отказался от удовлетворения требования с указанием на истечение сроков исковой давности 1 июля 2017

(три года с момента окончания срока хранения товаров), покупатель обратился в суд с иском о возврате сумм предварительной оплаты.



ВЫВОД СУДА

Суд пришел к выводу о наличии обязанности у поставщика произвести возврат истцу сумм предварительной оплаты, поскольку срок поставки определен сторонами как истечение 48 часов с даты извещения покупателя об отгрузке товара (ст. 427 ГК).

Довод покупателя о том, что срок поставки ограничен сроком хранения товара на складе поставщика, в связи с чем срок исковой давности истек, безоснователен; в договоре установлены иные последствия хранения товара на складе поставщика после 1 июля 2017 в виде возмещения расходов, связанных с хранением товара, покупателем.



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

- условие договора о сроке поставки товара как истечение 48 часов с даты извещения покупателя об отгрузке товара считается согласованным согласно ст. 427 ГК
- если поставщик отказывается от поставки товара, покупатель вправе требовать уплаты предварительной оплаты в соответствии с п.3 ст. 457 ГК
- обязанность по хранению товара является самостоятельной по отношению к обязанности по поставке товара



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

Во избежание аналогичных споров, рекомендуется непосредственно при заключении договора поставки указать четкий срок поставки товара, не вызывающий двоякого толкования у сторон договора.



Кейс #6. Если заказчик отказался от договора с генподрядчиком, договоры с субподрядчиками прекращаются невозможностью исполнения*



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

В соответствии с п. 1 ст. 386 ГК, если в двустороннем договоре исполнение стало невозможным для одной из сторон вследствие обстоятельств, за которые ни одна из сторон не отвечает, она при отсутствии в законодательстве или договоре иных указаний не вправе требовать от другой стороны удовлетворения по договору. Однако применение данной нормы в реальной практике встречается редко, в связи с отсутствием четких критериев для ее применения.

Так, между генподрядчиком и субподрядчиком был заключен договор строительного подряда по монтажу стеклянных конструкций. Для целей выполнения работ в 2014 году генподрядчиком был перечислен аванс, однако в связи с отсутствием строительной готовности объекта, задержкой финансирования со стороны заказчика строительства, а также последующего приостановления работ на объекте, фронт работ так и не был передан субподрядчику.

В 2017 году заказчик объекта строительства отказался от договорных отношений с генподрядчиком, в связи с чем участие генподрядчика по сдаче и вводу объекта в эксплуатацию не представлялось возможным. Об указанных обстоятельствах генподрядчик уведомил субподрядчика и заявил о:

* На дату публикации настоящего обзора судебное решение обжалуется в порядке надзора.

- прекращении договорных отношений невозможностью исполнения;
- необходимости возврата неосновательного обогащения, составляющего сумму ранее перечисленного аванса.

В связи с отказом субподрядчика произвести возврат сумм ранее перечисленного в рамках договора аванса в досудебном порядке, по причине истечения сроков исковой давности, генподрядчик обратился в суд с требованием о возврате неосновательного обогащения в размере сумм неотработанного аванса.



ВЫВОД СУДА

Суд констатировал прекращение договора невозможностью исполнения по обстоятельствам, не зависящим от генподрядчика и субподрядчика, и взыскал с субподрядчика неосновательное обогащение в размере сумм неотработанного аванса.

При этом, довод субподрядчика об истечении срока исковой давности, который по мнению субподрядчика начал течь 2014 году (с момента срока окончания работ по договору), не был принят во внимание суда, поскольку суммы аванса не были отработаны и находились в распоряжении субподрядчика правомерно до момента наступления обстоятельств прекращения договора невозможностью исполнения.



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

В случае досрочного прекращения договорных отношений с заказчиком строительства и утраты статуса генподрядчика на объекте, последний вправе констатировать факт прекращения договора невозможностью исполнения с субподрядчиком.

При этом, наступление определенного в договоре срока окончания работ не свидетельствует о прекращении обязательства по выполнению работ.

При наличии задолженности в виде неотработанного аванса, ее можно взыскать как неосновательное обогащение, при этом сроки исковой давности начинают течь с момента наступления обстоятельств прекращения договора невозможностью исполнения.



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

На случай длительной задержки начала выполнения работ не по вине субподрядчика (например, непредставления фронта работ) рекомендуется предусмотреть в договоре право субподрядчика на односторонний отказ от договора или иной способ досрочного прекращения обязательств.



Кейс #7. При включении в договор нестандартного договорного условия порядок его применения будет определяться судом путем буквального толкования такого условия и выяснения действительной воли сторон при подписании договора



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Между субподрядчиком и генподрядчиком заключен договор на выполнение строительно-монтажных работ. В дополнительном соглашении к договору стороны определили, что в случае своевременного и качественного выполнения работ, а также ввода объекта в эксплуатацию в срок до 31.12.2018, генподрядчик выплачивает субподрядчику премию в течение 20 рабочих дней с даты приемки объекта в эксплуатацию.

Ввод объекта в эксплуатацию был выполнен в два этапа: большая часть работ была введена в предусмотренный договором срок, однако выполнение некоторой части работ было перенесено на благоприятный период, что было отражено в соответствующем акте приемки объекта в эксплуатацию.

В период течения гарантийных сроков, генподрядчиком также был установлен факт некачественного выполнения субподрядчиком части работ, о чем в том числе свидетельствовали комиссионно составленные дефектные акты.

Тем не менее, субподрядчик предъявил иск о взыскании с ответчика суммы премии, ввиду того, что в целом объект в эксплуатацию введен, а значит, это свидетельствует о своевременности и качества выполненных строительных работ.



ВЫВОД СУДА

Суд пришел к выводу, что в удовлетворении заявленных требований субподрядчику следует отказать. Так, условие о своевременном выполнении работ, предусмотренное договором, может считаться исполненным только в случае надлежащего выполнения всего объема работ, а, поскольку в акте приемки в эксплуатацию часть работ была перенесена на благоприятный период, такое условие не было соблюдено субподрядчиком. Кроме того имело место нарушение промежуточных сроков выполнения работ, что также было учтено судом при отказе в иске.

При этом, факт некачественного выполнения субподрядчиком части работ не был принят во внимание суда, поскольку воля сторон при согласовании условий по выплате премии не могла быть направлена на установление фактов отсутствия дефектов в период гарантийного срока, учитывая, что выплата премии должна была быть осуществлена в течение 20 рабочих дней с даты приемки объекта в эксплуатацию.



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

При наличии в договоре общих условий, таких как «своевременное выполнение работ», «качественное выполнение работ», толкование их судом, в случае неясности, будет осуществляться путем буквального толкования, а также сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (ст. 401 ГК).

При этом, если выплата денежного вознаграждения поставлена в зависимость от выполнения конкретного условия, последнее подлежит выплате только если это условие выполнено своевременно и в полном объеме.



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

При желании сторон предусмотреть в договоре условие по выплате премии или иного денежного вознаграждения, необходимо максимально подробно указать те обстоятельства, при наступлении которых данное денежное вознаграждение подлежит выплате, выверить иные условия договора и удостовериться в одинаковом толковании нестандартных договорных условий сторонами.



Кейс #8. Если подрядчик принял на себя обязательство по проверке проектной документации, и не приостановил выполнение работ по некачественному проекту, то он несет ответственность за дефекты выполненных строительных работ, вызванных ошибками в проекте



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Между подрядчиком и заказчиком был заключен договор строительного подряда на выполнение работ по капитальному ремонту объекта. В сроки, установленные договором, объект был введен в эксплуатацию. Тем не менее, в период течения гарантийных сроков, заказчиком были выявлены дефекты в выполненных подрядчиком работах, о чем сторонами были составлены дефектные акты.

Поскольку выявленные дефекты так и не были устранены подрядчиком, заказчик строительства обратился в суд с требованием о понуждении к исполнению гарантийных обязательств по договору строительного подряда и устранению дефектов.

В ходе судебного процесса, подрядчиком были предоставлены возражения в части доводов истца о некачественном выполнении работ подрядчиком, а также расчеты, подготовленные специалистом подрядчика, подтверждающие ошибки проектировщика, которые и привели к появлению дефектов в ходе эксплуатации объекта.

Для разрешения вопросов, возникших в ходе рассмотрения дела и требующих специальных познаний, судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, которая установила, что причиной возникновения дефектов являются ошибки в проектной документации, и наличие мелких нарушений и отступлений от проекта со стороны подрядчика.



ВЫВОД СУДА

Суд пришел к выводу, что заявленные требования истца о понуждении подрядчика к исполнению гарантийных обязательств по договору строительного подряда следует удовлетворить.

В соответствии со ст. 672 ГК, подрядчик не приостанавливал работы в связи с их невозможностью выполнения по вине заказчика, несмотря на то, что в штате подрядчика имеются компетентные сотрудники. Так, подрядчик мог и должен был установить все факты, на которые он ссылается в возражениях на исковые требования, до начала выполнения работ при условии их обоснованности, что сделано не было.

Справочно:

В соответствии со ст. 672 ГК, подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, их недоброкачественность и непригодность препятствуют исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (статья 309).



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Если по условиям договора подрядчик принял на себя обязательство непосредственно перед выполнением работ проанализировать переданную в его адрес проектную документацию на предмет наличия недостатков и ошибок, то он несет риски наступления негативных последствий, связанных с невыявленными таким подрядчиком ошибками в проекте.



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

На этапе начала строительства рекомендуется разграничить ответственность подрядчика и проектировщика за возможные будущие недостатки работ. В случае отсутствия в штате подрядной организации компетентных специалистов в области проектирования рекомендуется исключить из договора подряда какие-либо обязательства подрядчика в отношении проверки и анализа проектной документации, предоставляемой третьими лицами.

В случае выявления в ходе строительства обстоятельств, обозначенных в ст. 672 ГК, и препятствующих дальнейшему качественному выполнению работ, подрядчику необходимо не приступать к выполнению работ, а начатую работу приостановить, о чем письменно уведомить заказчика.



Кейс #9. Если заказчик не исполняет своих обязательств по договору на проектирование, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора и взыскать убытки*



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Между заказчиком и подрядчиком был заключен договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ (далее — ПИР) по объекту. Строительство и проектирование объекта осуществлялось за счет бюджетного финансирования.

Решением Мингорисполкома было согласовано задание на проектирование объекта, которое впоследствии было утверждено заказчиком. В ходе исполнения договора подрядчику были предоставлены дополнительные исходные данные для проектирования, что повлекло увеличение сметной стоимости строительства, включая увеличение стоимости ПИР, и как следствие необходимость внесения изменений в задание на проектирование, включая утверждение и согласование такого задания в установленном законодательством порядке.

Подрядчик многократно уведомлял заказчика о необходимости оформления изменений в задание на проектирование и получение необходимого в такой ситуации заключения республиканской комиссии. Тем не менее от исполнения указанной обязанности заказчик уклонялся, что послужило основанием для получения отрицательного заключения РУП Главгосстройэкспертиза по проекту, и невозможности завершения исполнения договора подряда в полном

* На дату публикации настоящего обзора судебное решение обжалуется в апелляционном порядке.

объеме, а именно невозможность получения положительного заключения государственной экспертизы. По накладной подрядчик передал заказчику разработанную ПСД по объекту и на основании ст. 672 ГК в одностороннем порядке отказался от исполнения договора подряда, в связи с невозможностью его дальнейшего исполнения по вине заказчика.

Поскольку стоимость работ по разработке ПСД не была оплачена заказчиком в период действия договора, подрядчик обратился с иском в суд за взысканием убытков, вызванных прекращением договора, в размере затрат на разработку ПСД.



ВЫВОД СУДА

Исковые требования были удовлетворены судом практически в полном объеме.

Суд пришел к выводу, что подрядчик правомерно отказался от договора, так как согласно условиям договора, подрядчик несет обязанности по разработке ПСД, в том время как обязанность по утверждению и согласованию задания на проектирование возложена на заказчика и не может быть делегирована.

Вследствие реализации подрядчиком права на отказ от договора на основании ст.672 ГК у подрядчика согласно ст.14, 309, 364 ГК имеется право на возмещение убытков. Размер убытков был определен стоимостью затрат на разработку ПСД, выполненной качественно.



ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

В случае неисполнения заказчиком своих договорных и/или законодательных обязанностей, без исполнения которых подрядчик не имеет возможности завершить исполнение своих обязательств, подрядчик вправе отказаться от договора.

Затраты, понесенные подрядчиком в ходе исполнения договора, но не компенсированные заказчиком, могут быть взысканы с последнего в качестве убытков.



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ

Предусмотреть в договоре поэтапный механизм действий на случай неисполнения обязательств одной из сторон. Например:

- уведомление об исполнении обязательств,
- приостановление выполнения работы,
- отказ от договора.

Подобный механизм обяжет сторону вначале приостановить выполнение работ, и только впоследствии наделит ее правом на отказ от договора. Возможность включения подобных условий в договор обусловлена диспозитивным характером п.2 ст. 672 ГК.



АВТОРЫ



Анастасия Акулич

Адвокат

T +375 17 226 10 26

E aaa@revera.by

Анастасия является адвокатом практики строительства и недвижимости. Специализируется в разрешении строительных споров. Автор многочисленных материалов для профессиональных СМИ на юридические темы. Практикует с 2010 года.



Кристина Веселовская

Юрист

T +375 17 226 10 26

E kv@revera.by

Кристина является юристом практики строительства и недвижимости. Специализируется в строительных спорах. Автор многочисленных материалов для профессиональных СМИ на юридические темы.