



**СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДРЯД В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ,
СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ
И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**



СОДЕРЖАНИЕ

- Анализ основных прав сторон по договору строительного подряда, а также соответствующих способов защиты нарушенного права
- Этапы строительства, наиболее подверженные рискам в условиях введенных ограничений, связанных с пандемией
- Освобождение от ответственности и её снижение, невозможность исполнения и существенное изменение обстоятельств в подрядных отношениях
- Третейское разбирательство строительных споров как эффективная форма защиты нарушенного права

СПОРЫ ПО ДОГОВОРАМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

СТОРОНА	ПРАВО СТОРОНЫ	СПОСОБ ЗАЩИТЫ/ПРЕДМЕТ ТРЕБОВАНИЙ	НАЗНАЧЕНИЕ СУДОМ ЭКСПЕРТИЗЫ (ПРЕДМЕТ ЭКСПЕРТИЗЫ)
ПОДРЯДЧИК	Право требовать оплаты выполненных работ (а также право требовать расторжения договора и право требовать принять работы как часто сопутствующие)	<ul style="list-style-type: none"> • О взыскании задолженности по договору строительного подряда • Об обязанности принять выполненные работы/О признании работ выполненными • О взыскании неустойки О расторжении договора 	<p style="text-align: center;">ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> • факт выполнения подрядчиком работ в соответствии с условиями договора, СНиП • объем и стоимость выполненных работ <p>(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.01.2020 № Ф04-6599/2019 по делу № А46-13001/2018; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.07.2019 № Ф02-2843/2019 по делу № А78-13610/2017)</p>
	Право требовать оплаты фактически выполненных работ	<ul style="list-style-type: none"> • О взыскании задолженности 	<p style="text-align: center;">ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> • объем и стоимость фактически выполненных работ <p>(Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.05.2018 № Ф03-1512/2018 по делу № А51-20004/2015)</p>
	Право требовать уплаты неустойки за нарушение сроков оплаты работ	<ul style="list-style-type: none"> • О взыскании неустойки 	<p style="text-align: center;">ДА</p> <p style="text-align: center;">(по заявлению заказчика в целях снизить размер неустойки)</p> <ul style="list-style-type: none"> • соответствие объема фактических работ и объема работ по договору • качество выполненных работ • стоимость затрат заказчика на устранение выявленных недостатков работ <p>(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.03.2020 № Ф04-7885/2020 по делу № А46-7823/2018)</p>

СПОРЫ ПО ДОГОВОРАМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

СТОРОНА	ПРАВО СТОРОНЫ	СПОСОБ ЗАЩИТЫ/ПРЕДМЕТ ТРЕБОВАНИЙ	НАЗНАЧЕНИЕ СУДОМ ЭКСПЕРТИЗЫ (ПРЕДМЕТ ЭКСПЕРТИЗЫ)
ПОДРЯДЧИК	Право требовать пересмотра сметы (если по независящим от подрядчика причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10% (п. 3 ст. 744 ГК РФ)	<ul style="list-style-type: none"> Об оплате выполненных работ, убытков (в случае приостановления работ) 	<p>ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> установление недостаточности согласованного в сметном расчете объема работ и материалов для выполнения работ в соответствии с правилами безопасности, стандартам, СНиПам <p>(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.09.2019 по делу № А41-52283/2018)</p>
	Право требовать возмещения разумных расходов, которые понесены подрядчиком в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации	<ul style="list-style-type: none"> О взыскании задолженности 	<p>Неоднозначно разрешается в судебной практике</p> <ul style="list-style-type: none"> установление фактической необходимости проведения доп. работ по устранению дефектов <p>(Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.04.2019 по делу № А55-14271/2018; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.12.2018 по делу № А70-2222/2017)</p>
	Право требовать возврата гарантийного удержания	<ul style="list-style-type: none"> О взыскании гарантийного удержания О взыскании процентов за пользование чужими средствами 	<p>ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> установление факта надлежащего качества работ как основания для возврата гарантийного удержания установление факта ненадлежащего качества работ для снижения размера взыскиваемого гарантийного удержания <p>(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.04.2019 по делу № А40-103723/2016)</p>

СПОРЫ ПО ДОГОВОРАМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

СТОРОНА	ПРАВО СТОРОНЫ	СПОСОБ ЗАЩИТЫ/ПРЕДМЕТ ТРЕБОВАНИЙ	НАЗНАЧЕНИЕ СУДОМ ЭКСПЕРТИЗЫ (ПРЕДМЕТ ЭКСПЕРТИЗЫ)
ЗАКАЗЧИК	Право требовать безвозмездного устранения недостатков, выявленных в течение гарантийного срока	<ul style="list-style-type: none"> • Об обязанности устранить недостатки работ, выполненных по договору • О взыскании убытков • О взыскании неустойки 	<p style="text-align: center;">ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> • установление факта ненадлежащего качества результата работ • установление факта неэксплуатационного характера выявленных недостатков работ <p>(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.10.2019 по делу N А41-50174/2018)</p>
	Право требовать исполнения обязательства по выполнению работ	<ul style="list-style-type: none"> • Об обязанности исполнить обязательство в натуре (в т.ч. при устранении выявленных недостатков) • О взыскании неустойки 	<p style="text-align: center;">ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> • соответствия объема и качества работ, предъявленных к приемке, условиям контракта <p>(Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.12.2019 по делу N А11-15149/2018)</p>
	Право требовать возврата неотработанной части аванса (а также право на отказ от договора)	<ul style="list-style-type: none"> • О взыскании неосновательного обогащения (неотработанный аванс) • О взыскании убытков (если в результате неисполнения обязательства Заказчику причинены иные убытки, которые не покрываются неотработанным авансом) • О взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами 	<p style="text-align: center;">ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> • установление устранимых и существенных недостатков работ • установление выполнения работ с отклонениями от проектной документации • установление невозможности исправить часть недостатков в связи с завершением строительства <p>(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 20.02.2018 по делу № А62-6977/2015)</p>

СПОРЫ ПО ДОГОВОРАМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

СТОРОНА	ПРАВО СТОРОНЫ	СПОСОБ ЗАЩИТЫ/ПРЕДМЕТ ТРЕБОВАНИЙ	НАЗНАЧЕНИЕ СУДОМ ЭКСПЕРТИЗЫ (ПРЕДМЕТ ЭКСПЕРТИЗЫ)
ЗАКАЗЧИК	Право требования уплаты штрафа в связи с нарушением подрядчика условия о качестве работ	<ul style="list-style-type: none"> О взыскании штрафа за нарушение договора 	<p>ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> установление выполнения работ ненадлежащего качества (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.12.2019 N Ф05-21485/2019 по делу N А40-57120/2018)
	Право требовать возмещения убытков, понесенных в связи с устранением недостатков работ, обнаруженных в течение гарантийного срока	<ul style="list-style-type: none"> О взыскании убытков в размере расходов на устранение недостатков выполненных работ 	<p>ДА</p> <ul style="list-style-type: none"> ненадлежащее качество результата работ, произведенных по договору (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.06.2019 N Ф05-8508/2019 по делу N А41-4071/18)
	Право требовать уплаты неустойки за нарушение сроков работ	<ul style="list-style-type: none"> О взыскании неустойки 	НЕТ
Для обеих сторон	Право требовать признания договора недействительным	<ul style="list-style-type: none"> О признании договора недействительным и о применении последствий недействительности сделки О взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами 	Нет
	Право требовать признания договора незаключенным	<ul style="list-style-type: none"> О признании договора незаключенным О взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами 	Нет

ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОСТРАДАВШИЕ ОТ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ МЕР

Инженерные изыскания

Подготовка проектной и рабочей документации

Работы на строительной площадке

Инженерная подготовка

Земляные работы

Доставка конструктивных элементов и строительных материалов

Монтаж строительных конструкций

Указ Мэра Москвы от 05.03.2020 N 12-УМ в редакции от 07.05.2020
«О введении режима повышенной готовности»

- ограничения действовали до 11.05.2020 включительно
- с 12.05.2020 ограничения на строительные работы отменены

ИНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Нарушение сроков выполнения работ в условиях пандемии



Форс-мажор

Введенные ограничения распространяются на деятельность подрядчика

Акты органов государственной власти

- Указы Президента РФ о мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения
- Акты органов исполнительной власти субъектов РФ, установивших перечень организаций, которые не вправе продолжать работу в обычном режиме.

Условия договора

Признание распространения коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех должников.

Существование обстоятельств непреодолимой силы должно быть установлено с учетом обстоятельств конкретного дела (в т.ч. срока исполнения обязательства, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий должника и т.д.).

Обзор ВС РФ № 1, 2020

АКТЫ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ

**непрерывно
действующие
организации**



организации, осуществляющие производство работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям

Акты органов исполнительной власти субъектов РФ

Москва	Свердловская область	Санкт-Петербург
Указ мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ (с изм. от 30.04.2020, без учета изм. от 07.05.2020)	Распоряжение правительства Свердловской области № 125-РП от 05.04.2020	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 N 121 (в ред. от 09.05.2020)
<ul style="list-style-type: none">▪ Приостановление выполнения: строительных (ремонтных) работ, за искл. медицинских объектов, метро и некоторых других социально значимых (п. 4.3).▪ Приостановка посещения граждан мест, где осуществляется деятельность:<ul style="list-style-type: none">• Строительство зданий• Строительство инженерных сооружений• Работы строительные специализированные	<ul style="list-style-type: none">▪ Продолжают осуществлять деятельность организации в сфере:<ul style="list-style-type: none">• Проектирования• Строительства• Капитального ремонта и реконструкции зданий и сооружений• Материально-техническое снабжение данной сферы	Нет отдельных ограничений/разрешений по приостановлению строительства

ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Анализ содержания договора

Порядок действий сторон договора при наступлении форс-мажора

- Срок уведомления о наступлении форс-мажора
- Необходимость представления доказательств наступления форс-мажора

Договорные критерии признания обстоятельства в качестве форс-мажора

- Перечень конкретных обстоятельств, признаваемых форс-мажором

П. 3 ст. 401 ГК РФ

П. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7

- Чрезвычайность
- Непредотвратимость
- Непреодолимость
- Независимость от воли/от действий сторон

! Форс-мажором не являются
• предпринимательские риски:

- Нарушение обязательства субподрядчиком,
- Отсутствие на рынке строительных товаров.

Отсутствие денежных средств может быть признано форс-мажором только если неблагоприятные финансовые последствия вызваны ограничительными мерами, и разумный участник оборота не смог бы их избежать

Вопрос 7 Обзора ВС РФ № 1, 2020

ДОКАЗЫВАНИЕ НАСТУПЛЕНИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

Бремя доказывания на лице, заявившем о наступлении таких обстоятельств

Доказательства

Акты органов государственной власти

Сертификаты ТПП

Иные доказательства (заключения специалистов, совместные акты о форс-мажоре)



Суд будет учитывать обстоятельства каждого конкретного дела

Предмет доказывания

наличие и продолжительность **обстоятельств непреодолимой силы**;

наличие **причинно-следственной связи** между возникшими обстоятельствами и невозможностью/задержкой исполнения обязательств;

непричастность стороны к созданию обстоятельств непреодолимой силы;

добросовестное принятие стороной разумно ожидаемых мер для предотвращения (минимизации) возможных рисков.

ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ СТОРОН ПРИЗНАНИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

Для подрядчика

Освобождение от ответственности в связи с нарушением сроков (неустойка за просрочку, убытки)

Для кредитора

Невозможность требования исполнения в натуре (если исполнение не станет возможным впоследствии)

Право отказаться от договора и **потребовать возврата аванса**

Если обязательство возможно исполнить после того, как отпали обстоятельства непреодолимой силы

Обязательство автоматически не прекращается

Должник не отвечает за просрочку исполнения обязательства и вызванные ею убытки, а кредитор может отказаться от договора, если утратил интерес в его исполнении

*Если обстоятельства непреодолимой силы носят временный характер, то сторона может быть освобождена от ответственности **на разумный период**, когда обстоятельства непреодолимой силы препятствуют исполнению обязательств стороны.*

Обзор ВС РФ № 1, 2020

ИЗМЕНЕНИЕ ИЛИ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА В СВЯЗИ С СУЩЕСТВЕННЫМ ИЗМЕНЕНИЕМ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ

Исполнение крайне невыгодно для стороны

В момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

Непредвидимость для сторон изменение обстоятельств;

Исполнение договора на прежних условиях нарушает соотношение имущественных интересов сторон;

Обычаи делового оборота/существо договора не предполагают возложения риска изменения обстоятельств на заинтересованную сторону.

П. 1, 2 ст. 451 ГК РФ

Изменение **или** **Расторжение**

↓
доказаны условия для изменения договора
и суд установил одно из двух оснований:

росторжение договора противоречит общественным интересам

росторжение договора повлечет для сторон значительный ущерб в отличие от его изменения

ВАЖНО! Необходимо соблюсти досудебный порядок предусмотренный ст. 452 ГК РФ

ИЗМЕНЕНИЕ ИЛИ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА В СВЯЗИ С СУЩЕСТВЕННЫМ ИЗМЕНЕНИЕМ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ

Суды **признают** в качестве существенных изменений обстоятельств

Значительное увеличение сроков строительства по независящим от подрядчика причинам, в связи с чем существенно возросла стоимость материалов	Постановление АС МО от 11.11.2019 по делу № А40-305776/2018
Длительное отсутствие возможности возобновления работ	Постановление АС МО от 21.11.2014 по делу № А40-106486/13
Изменение вида разрешенного использования земельного участка	Постановление АС МО от 18.02.2016 по делу № А40-4581/2015
Необходимость в выполнении дополнительных работ по усилению конструкций	Постановление АС ДВО от 17.05.2017 по делу № А73-11129/2016

Суды **НЕ** признают в качестве существенных изменений обстоятельств

Приостановление работ по причине отсутствия у заказчика разрешения на производство работ, составляющих предмет договора	Постановление АС ВВО от 21.09.2018 по делу N А43-32502/2017
Резкое ухудшение финансового состояния стороны договора, сокращение его штата	Постановление Президиума ВАС РФ от 30.11.2010 по делу N А17-1960/2009
Изменение курса иностранной валюты	П. 8 Обзор судебной практики ВС РФ № 1 (2017)
Увеличение индекса цен на материалы	Постановление АС ВВО от 20.05.2019 по делу № А82-16636/2018

*Возможность изменения либо расторжения договора из-за эпидемиологической обстановки ограничительных мер или режима самоизоляции, **если это будет признано судом существенным изменением обстоятельств.***

Вопрос 8 Обзора ВС РФ 21.04.2020 N 1

ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА В СВЯЗИ С СУЩЕСТВЕННЫМ ИЗМЕНЕНИЕМ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ

Суд по требованию любой из сторон определит последствия расторжения договора по общим правилам

Суд определит «завершающие» обязанности сторон

Обязанность Подрядчика	Обязанность Заказчика
Уплата неустойки за недостатки работ	Уплата неустойки за неоплату
Оплата расходов понесенных Заказчиком в связи с устранением недостатков	Оплата выполненных работ
Оплата материалов, использованных подрядчиком	Оплата суммы гарантийного удержания
Возмещение убытков и распределение иных расходов	

- Определение ВС РФ от 02.09.2019 № 304-ЭС19-11744;
- Определение ВС РФ от 29.01.2018 N 304-ЭС17-14946 по делу N А46-6454/2015

Установление сальдо по договору строительного подряда

ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ИЗ ДОГОВОРА В СВЯЗИ С НЕВОЗМОЖНОСТЬЮ ИСПОЛНЕНИЯ

Является ли невозможность объективной

Невозможность исполнения носит временный характер



Краткосрочные
договоры

Ст. 416 ГК РФ

Обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана наступившим после возникновения обязательства **обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.**

Ст. 417 ГК РФ

Если в результате **издания акта** органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ИНИЦИАТИВЕ ЗАКАЗЧИКА В СВЯЗИ С НАРУШЕНИЕМ СРОКОВ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

П. 2 ст. 714 ГК РФ

Заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков **если подрядчик не приступает своевременно** к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько **медленно**, что окончание ее к сроку становится явно невозможным.



Доказывание подрядчиком наступления обстоятельств непреодолимой силы

*Переквалификация
судом*

717 ГК РФ

Заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы **отказаться от исполнения договора**, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе.



Подрядчик может реализовать право на возмещение убытков, причиненные прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

ТРЕТЕЙСКОЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРОВ КАК ЭФФЕКТИВНАЯ ФОРМА ЗАЩИТЫ НАРУШЕННОГО ПРАВА



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

АНТОН ПОМАЗАН

Старший юрист, Адвокат, Практика банкротства и разрешения споров

anton.pomazan@bgplaw.com