

**Утверждено  
постановлением Президиума  
Арбитражного Суда  
Республики Марий Эл  
№ 24/15 от «7» июля» 2015 года**

**Дополнение**

**к Обобщению судебно-арбитражной практики разрешения споров по договорам строительного подряда, утвержденному постановлением Президиума Арбитражного Суда Республики Марий Эл № 5 от 25 января 2011 года (с изменениями с изменениями, утвержденными постановлением Президиума Арбитражного Суда Республики Марий Эл № 8 от 11 марта 2014 года)**

## **I. Общие положения**

1. В соответствии с планом работы Арбитражного суда Республики Марий Эл на второе полугодие 2015 года судьей Волковым А.И., помощниками судей Муравьевой А.С. и Мухиной О.В. исследована судебная практика рассмотрения споров, связанных с неисполнением обязательств по договорам строительного подряда.

2. Правовой основой для разрешения споров, возникающих из договоров строительного подряда, являются специальные нормы о строительном подряде, предусмотренные § 1 главы 37 ГК РФ.

Отдельные вопросы практики рассмотрения анализируемой категории дел отражены в информационных письмах Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 5 мая 1997 года № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением и расторжением договоров»; от 24 января 2000 года № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»; от 25 июля 2000 года № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве».

3. Споры, вытекающие из нарушения обязательств по договору строительного подряда, остаются распространенными и значительными в практике Арбитражного суда Республики Марий Эл. Так, в 2013 году рассмотрено 343 дела, в 2014 году – 338 дел.

Дела отличаются особой сложностью, связаны с назначением строительно-технических и иных экспертиз, требуют исследования большого объема документальных доказательств.

4. При составлении обобщения судебной практики использованы дела, рассмотренные Арбитражным судом Республики Марий Эл в период с 01.01.2014 по 31.12.2014.

## I. Практика Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

### 1. Отказ стороны от исполнения договора строительного подряда

1. Подрядчиком и заказчиком заключен договор строительного подряда на выполнение работ по ремонту фасада жилого дома. Подрядчик выполнил работы и направил заказчику акт формы КС-2 и справку о стоимости выполненных работ и затрат формы КС-3. От оплаты всей цены заказчик отказался, сославшись на отсутствие исполнительной документации. Позднее подрядчик направил заказчику также исполнительную схему ремонта фасада жилого дома.

Поскольку заказчиком не подписан акт о приемке выполненных работ и справка о стоимости выполненных работ и затрат, а также не оплачены выполненные истцом работы в полном объеме, подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании стоимости выполненных работ и пеней за просрочку оплаты.

Удовлетворяя исковые требования, суды руководствовались положениями статей 702, 711, 746, 753 ГК РФ и исходили из того, что цена договора твердая и способ ее определения сторонами согласован, **работы, выполненные подрядчиком, фактически приняты** и оплачены частично, мотивы отказа от подписания акта и справки (отсутствие исполнительной документации) несостоятельны, доказательства некачественного выполнения работ, а равно доказательства невозможности использования результата работ заказчик не представил (Определение ВАС РФ от 01.04.2014 № ВАС-3104/14 по делу № А70-2858/2013).

2. Истец (заказчик) и ответчик (подрядчик) заключили договор строительного подряда, согласно условиям которого подрядчик обязался выполнить работы по отделке помещений, а заказчик обязался принять их результат и оплатить их. Установив, что стоимость работ, подлежащая оплате заказчиком на основании договора строительного подряда, **меньше суммы денежных средств перечисленных заказчиком подрядчику**, суды, руководствуясь положениями статей 1102, 1109 ГК РФ, пришли к выводу о возникновении неосновательного обогащения на стороне заказчика.

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований о взыскании **неосновательного обогащения, составляющего стоимость фактически выполненных новых работ, которые не были предусмотрены договором строительного подряда**, суды, руководствуясь пунктом 10 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору подряда», исходили из того, что подрядчик в нарушение пункта 3 статьи 743 ГК РФ **не сообщил заказчику о необходимости проведения дополнительных работ** и увеличения сметной стоимости строительства, поэтому отсутствуют основания для уплаты заказчиком стоимости отделочных работ, виды которых предусмотрены договором, но объемы которых превышают предусмотренный при составлении сметного расчета к договору объем (Определение ВАС РФ от 18.07.2014 № ВАС-8770/14 об отказе в передаче дела № А43-10195/2013 в Президиум ВАС РФ).

## 2. Споры о признании недействительным акта приемки выполненных работ

Обществом (субподрядчиком) и компанией (генподрядчиком) заключен договор строительного подряда, в соответствии с которым субподрядчик обязался собственными и/или привлеченными силами и средствами в сроки, установленные договором, в соответствии с утвержденной генподрядчиком проектной документацией, техническим заданием, строительными и иными нормами и правилами выполнить строительно-монтажные работы на объекте пассажирская канатная дорога гондольного типа, а также принять участие по вводу этого объекта в эксплуатацию совместно с генподрядчиком, а генподрядчик обязался принять результат работ на условиях и в сроки, определенные договором.

Во исполнение условий договора субподрядчиком были выполнены работы, что подтверждалось актами выполненных работ и справками об их стоимости. Однако генподрядчик акты выполненных работ не подписал, мотивированных возражений в сроки, предусмотренные договором, не направил.

Претензии, направленные субподрядчиком в адрес генподрядчика, оставлены им без ответа и удовлетворения, что послужило основанием для обращения субподрядчика в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности.

Согласно статье 711 ГК РФ заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы, при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок.

Согласно пункту 4 статьи 753 ГК РФ сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. **Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.**

Работы субподрядчиком были выполнены, им сделано все от него зависящее для передачи результата работ генподрядчику, что послужило основанием для удовлетворения иска о взыскании задолженности по оплате работ (Определение ВАС РФ от 13.02.2014 № ВАС-724/14 по делу № А40-92960/2012-43-861).

## 3. Споры об определении цены выполненных работ

1. Основанием для обращения в арбитражный суд послужил факт нарушения обязательства заказчиком по оплате выполненных работ в рамках договора строительного подряда, по условиям которого подрядчик обязался выполнить работы по строительству объекта на основании задания генподрядчика, в соответствии с рабочей документацией.

При рассмотрении спора арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу о том, что стоимость работ по договору определена сторонами в договоре как **окончательная и твердая**, которая подлежит уменьшению на стоимость работ, переданных истцу по разделительной ведомости.

Изменяя решение суда, апелляционная инстанция учла результаты соглашения, достигнутого сторонами спора в порядке части 2 статьи 70 АПК РФ о признании фактических обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения спора по существу, в том числе о цене выполненных ответчиком работ, переданных ему по разделительной ведомости, размере договорного индекса перевода сметных цен 2001 года в текущие, исчисленного по формуле истца и применяемого для стоимостной оценки работ, лимите твердой цены работ по договору, а также остатке задолженности ответчика перед истцом по оплате всех выполненных работ по договору в пределах лимита твердой цены.

Арбитражный суд апелляционной инстанции признал наличие задолженности по оплате работ, определенной **как разница между ценой выполненных работ и фактической оплатой части долга** (Определение ВАС РФ от 16.04.2014 № ВАС-4509/14 по делу № А57-10315/2013).

2. Заказчиком и подрядчиком заключен договор строительного подряда на выполнение кладочных работ наружных и внутренних стен из кирпича керамического, устройства перегородок из гипсовой плиты на объектах жилых домов. Сторонами согласованы сроки выполнения работ, объем работ, их стоимость и порядок расчетов.

В соответствии с положениями статьи 711 ГК РФ заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно. В силу статьи 753 ГК РФ передача результатов работы подрядчиком и приемка их заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами; при отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

Таким образом, **основанием для возникновения у заказчика обязанности по оплате выполненных подрядчиком работ является факт их сдачи подрядчиком и приемки заказчиком, оформляемый надлежащим актом.**

Статьей 1102 ГК РФ установлена обязанность лица, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), возратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Суды пришли к правильному выводу о наличии оснований для признания истребуемой суммы неосновательно удерживаемой подрядчиком и поэтому удовлетворили заявленные требования (Определение ВАС РФ от 06.06.2014 № ВАС-6457/14 по делу № А76-7441/2013).

3. На основании договора общество (подрядчик) выполняло комплекс работ по строительству гаражных боксов на земельном участке, принадлежащем кооперативу (заказчику) на праве аренды, в соответствии с техническим заданием, календарным планом и сметой (определенной на весь период выполнения работ и неизменной на весь период действия договора).

В подтверждение факта выполнения работ подрядчик представил акт формы КС-2, от подписания которого заказчик отказался ввиду некачественности работ, произведя частичную оплату.

Арбитражным судом первой инстанции была назначена судебная экспертиза. Согласно экспертному заключению работы выполнены некачественно. Вместе с тем из указанных документов **не следовало, что выявленные недостатки являются существенными, неустранимыми и результат выполненных работ является непригодным для использования.** При этом установлены факт выполнения работ в соответствии с актом, определена сметная стоимость общестроительных работ и отсутствовала стоимость некачественно выполненных работ.

Отменяя судебные акты и признавая требования правомерными, суд кассационной инстанции руководствовался положениями статей 720, 723, 743, 753 ГК РФ и исходил из доказанности подрядчиком факта выполнения работ, необоснованности мотивов отказа от подписания акта и наступления оснований для оплаты работ. С учетом условий договора о твердой цене и факта частичной оплаты, **в отсутствие доказательств увеличения сметной стоимости выполненных работ по акту,** суд пришел к выводу об обоснованности иска (Определение ВАС РФ от 15.05.2014 № ВАС-5358/14 по делу № А02-101/2013).

#### **4. Проблемы незаключенности и недействительности договора строительного подряда**

1. Заказчик и генеральный подрядчик заключили договоры строительного подряда, по которым генеральный подрядчик обязался выполнить собственными и привлеченными силами в соответствии с выданным и утвержденным техническим заданием на проведение работ, которое является неотъемлемой частью договоров, работы по строительству объектов. Дополнительными соглашениями к договорам подряда стороны согласовали выдачу заказчиком в обеспечение оплаты за выполненные работы простого векселя.

В рамках дела о банкротстве, возбужденного в отношении заказчика, в реестр требований кредиторов должника определением арбитражного суда включены требования генерального подрядчика.

Предприниматель, являясь кредитором заказчика, расценил договоры строительного подряда и дополнительные соглашения как сделки ничтожные вследствие их мнимого характера, как нарушающие его права в качестве кредитора, и обратился в арбитражный суд с иском о признании этих сделок недействительными.

При рассмотрении спора суды руководствовались положениями главы 37, статей 161, 181, 200 ГК РФ и установили **фактическое намерение сторон на исполнение оспариваемых сделок,** их действительную волю на совершение таких действий и создание наступивших в результате этих сделок последствий, поэтому и пришли к выводу **об отсутствии в оспариваемых сделках признаков мнимости** (Определение ВАС РФ от 18.06.2014 № ВАС-7155/14 по делу № А04-4214/2013).

2. Истцом заявлено **требования о признании недействительными договоров подряда на производство ремонтно-строительных работ** и на строительство инженерных коммуникаций. В передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано, поскольку суд сделал правильный вывод о том, что оспариваемые договоры подряда совершены **в процессе обычной хозяйственной деятельности**, работы по договорам выполнялись подрядчиком на объекте, принадлежащем заказчику, и связаны с его ремонтом, то есть улучшением его состояния, факт выполнения подрядчиком работ и их принятие заказчиком установлены (Определение ВАС РФ от 30.05.2014 № ВАС-7061/14 по делу № А11-157/2013, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.03.2014 по делу № А11-157/2013).

3. Товариществом (застройщиком) и обществом (генеральным подрядчиком) подписан договор строительного подряда, по условиям которого генеральный подрядчик обязался выполнить строительно-монтажные работы на объекте «жилой дом переменной этажности».

Ссылаясь на то, что договор был **подписан председателем правления товарищества с превышением полномочий**, а также на несоответствие договора пункту 1 статьи 246 ГК РФ, товарищество обратилось в арбитражный суд с иском о признании договора подряда недействительным.

Удовлетворяя иск, суды руководствовались положениями статьи 174 ГК РФ и исходили из того, что Уставом товарищества принятие решения о строительстве отнесено к исключительной компетенции общего собрания товарищества. Между тем оспариваемый договор подписан председателем правления товарищества без соответствующего решения. Представленные протоколы проведения общего собрания не подтверждали принятие им решения об одобрении спорной сделки.

Установив, что под строительство выделен один земельный участок, согласно проектной документации жилой дом переменной этажности является пристройкой к существующему незавершенному строительству, принадлежащему на праве общей долевой собственности членам товарищества, суды также пришли к выводу **о несоответствии договора положениям статьи 246 ГК РФ** (Определение ВАС РФ от 28.03.2014 № ВАС-2982/14 по делу № А45-16213/2011).

4. На основании договора строительного подряда общество (субподрядчик) обязалось по заданию подрядчика разработать проектно-сметную документацию и выполнить строительство электрических сетей в соответствии с технической документацией, а подрядчик - создать субподрядчику принять их результат и уплатить обусловленную договором цену. Стороны согласовали стоимость работ по контракту, порядок расчетов, сроки и объемы выполнения работ.

Во исполнение условий договора подрядчик перечислил субподрядчику аванс, а также произвел частичная оплата работ. По утверждению субподрядчика, им выполнены работы в соответствии с актами и справками о стоимости выполненных работ на обусловленную договором сумму.

Нарушение подрядчиком договорных обязательств **по своевременной оплате всех выполненных работ** послужило основанием для обращения субподрядчика в суд с иском.

Полагая, что договор и дополнительное соглашение к нему являются **незаключенными ввиду несогласованности существенных условий договора**, денежные средства получены субподрядчиком неосновательно, подрядчик предъявил встречный иск.

Признавая договор строительного подряда и дополнительное соглашение заключенными и отказывая в удовлетворении встречного иска в этой части, суды руководствовались статьей 432 и положениями главы 37 ГК РФ и исходили из того, что существенные условия (предмет договора и сроки выполнения работ) согласованы в соответствующих пунктах договора и дополнительного соглашения; **отсутствие в деле технической, сметной документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным**; субподрядчиком работы выполнены, часть работ принята и оплачена подрядчиком; неопределенность в отношении существенных условий договора и дополнительного соглашения отсутствует; до обращения субподрядчика в суд с требованиями о взыскании задолженности и применении мер ответственности за нарушение договорных обязательств возражения о незаключенности сделок подрядчиком не заявлялись.

Суды также указали, что подрядчик о фальсификации договора, дополнительного соглашения, об утере печати не заявлял, ее принадлежность на документах не опровергнута, действия подрядчика по авансированию работ, предусмотренных договором и дополнительным соглашением, оплате выполненных работ, скрепление оттисками печати подписей от имени общества, поставленных на договоре, соглашении, актах, справках, **подтверждают возникновение из оспариваемых сделок прав и обязанностей у подрядчика в порядке пункта 2 статьи 183 ГК РФ.**

Оценив доказательства, суды пришли к выводу о том, что выполнение работ по договору и по дополнительному соглашению подтверждены актами о приемке выполненных работ, справками о стоимости выполненных работ. Акты, не подписанные подрядчиком, направлялись ему по почте, подрядчиком не доказаны направление субподрядчику мотивированного отказа от принятия работ. Действия подрядчика свидетельствуют **об одобрении действий лиц, принявших работы, о потребительской ценности работ для него.**

Руководствуясь статьями 740, 753 ГК РФ, суды удовлетворили иски субподрядчика в части взыскания задолженности по договору строительного подряда и дополнительному соглашению и не усмотрели оснований для удовлетворения встречного иска в части взыскания неосновательного обогащения и процентов ввиду недоказанности возникновения неосновательного обогащения на стороне субподрядчика.

Доводы подрядчика о недоказанности факта вручения ему спорных актов и справок и об отсутствии оснований для оплаты, а также о незаключенности договора подряда и дополнительного соглашения были отклонены судами с учетом установленных фактических обстоятельств (Определение Верховного Суда РФ от 26.09.2014 № 309-ЭС14-1500 по делу № А50-18911/2012).



5. Заказчиком и генеральным подрядчиком заключен договор на выполнение комплекса строительно-монтажных работ по реконструкции двухэтажного нежилого строения в соответствии с проектно-сметной документацией. В договоре предусмотрено, что заказчик выплачивает генеральному подрядчику аванс в размере 20% от стоимости работ по договору.

Суды установили, что работы выполнены генеральным подрядчиком частично и оплачены заказчиком.

Заказчик направил генеральному подрядчику уведомление и соглашение о **расторжении договора**. Поскольку подрядчик соглашение о расторжении договора не подписал, заказчик обратился с иском о его расторжении.

Полагая, что договор строительного подряда является незаключенным, ссылаясь на неоплату выполненных работ, подрядчик предъявил **встречный иск о признании договора незаключенным и взыскании неосновательного обогащения**.

Разрешая спор, суды пришли к выводу о том, что договор строительного подряда является заключенным и возникшие между сторонами договорные правоотношения являются подрядными, а также о том, что договор строительного подряда ввиду существенного нарушения срока выполнения работ генеральным подрядчиком подлежит расторжению, а выполненные последним до расторжения договора работы подлежат оплате в отсутствие доказательств наличия дефектов в выполненных работах и несоответствия их проекту. Учитывая, что при расторжении договора обязательства прекращаются на будущее время, **суды взыскали задолженность по правилам главы 37 ГК РФ**, не усмотрев оснований для применения норм о неосновательном обогащении (Определение ВАС РФ от 19.03.2014 № ВАС-2515/14 по делу № А70-2022/2013).

6. Включая в проект государственного контракта **заведомо невыгодное для контрагента условие**, от которого победитель размещения заказа не может отказаться, заказчик нарушает закон.

При названных обстоятельствах выводы судов о правомерности включения в текст контракта условия **о возможности начисления неустойки на общую сумму контракта**, а не на стоимость просроченного обязательства, отклонивших в связи с этим ссылку общества на злоупотребление управлением правом (статья 10 ГК РФ), являются ошибочными (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2014 № 5467/14).

### III. Практика Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа

#### 1. Отказ стороны от исполнения договора строительного подряда

1. Заказчик не оплатил выполненные подрядчиком работы. Требование подрядчика о взыскании долга удовлетворено, поскольку факт наличия у заказчика спорного долга доказан, направление заказчиком после выполнения работ **письма об отказе от договора** не влечет освобождение от оплаты выполненных ранее работ (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11.08.2014 по делу № А11-2300/2012).

2. Заказчик и подрядчик заключили договор строительного подряда. **Заказчик отказался подписать дополнительные соглашения к договору об оплате повышения объемов работ** и о включении в договор условия о выполнении дополнительных работ. Заказчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения в размере платы, излишне внесенной по договору строительного подряда.

Подрядчиком предъявлено встречное требование о взыскании неосновательного обогащения в размере стоимости фактически выполненных новых работ, не предусмотренных договором.

Основное требование удовлетворено частично, поскольку основания для уплаты части денежных средств у заказчика отсутствовали. В удовлетворении встречного требования отказано, поскольку **основания для оплаты стоимости дополнительных работ не доказаны** (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.05.2014 по делу № А43-10195/2013).

3. По условиям договора заказчик поручил, а подрядчик обязался выполнить ремонт наружного водопровода согласно смете работ, сдать их заказчику в установленные договором сроки, а заказчик - принять и оплатить выполненные работы.

Во исполнение условий договора заказчик перечислил подрядчику платежным поручением **аванс**. В письме заказчик потребовал от подрядчика вернуть авансовый платеж в связи с нарушением сроков выполнения работ, предусмотренных договором. В ответ на данное письмо подрядчик направил заказчику акт выполненных работ формы КС-2.

Письмом **заказчик отказался от приемки результата работ** и их оплаты, ссылаясь на то, что им при осмотре объекта обнаружены недостатки, которые исключают возможность использования результатов работ для указанной в договоре цели, а также на то, что подрядчик не выполнил ряд работ.

Неисполнение ответчиком обязательства по оплате выполненных работ в полном объеме послужило основанием для обращения истца (подрядчика) в арбитражный суд.

Суды установили, что истец в подтверждение факта выполнения работ направил ответчику акт о приемке выполненных работ и справку о стоимости выполненных работ и затрат.

Заказчик указанные документы не подписал, приемку работ и совместный осмотр их результата надлежащим образом не организовал.

Суды пришли к выводу, что ответчик **не доказал обоснованность отказа от подписания актов сдачи-приемки работ** и признали выполненные истцом работы фактически принятыми заказчиком и подлежащими оплате.

Ответчик не представил доказательства, бесспорно свидетельствующие о том, что истец некачественно выполнил отдельные виды работ и не выполнил часть работ. Ходатайства о проведении соответствующей судебной экспертизы и о фальсификации доказательств в соответствии со статьей 161 АПК РФ не заявлялись (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.05.2014 по делу № А82-3539/2013).

## **2. Споры о признании недействительным акта приемки выполненных работ**

Заказчик не подписал акт приемки работ, в одностороннем порядке отказался от исполнения договора и потребовал вернуть неосвоенный аванс.

Подрядчик заявил встречное исковое требование о взыскании долга за работы, выполненные по договору.

Установив факты направления заказчику и получения им оформленных ответчиком актов, уклонения от совершения действий по организации приемки работ, обязательных для заказчика в силу пунктов 1, 2 статьи 753 ГК РФ, суды пришли к выводам **о доказанности выполнения работ** и их стоимости и о возникновении на стороне истца спорного платежного обязательства перед ответчиком.

Встречное требование удовлетворено, поскольку установлено, что **заказчик отказался от приемки работ неправомерно**, наличие у него обязанности по их оплате доказано. Тот факт, что включенные в акт приемки работы не относятся к работам, указанным в договоре, не подтвержден (Постановление АС ВВО от 15.12.2014 № А28-1060/2014).

## **3. Споры по определению цены выполненных работ**

1. Требование о взыскании **суммы, излишне уплаченной за работы**, выполненные по договору строительного подряда, удовлетворено, поскольку факты неполного выполнения подрядчиком обязательств по договору и наличия у заказчика права требования возврата подрядчиком излишне уплаченных по договору денежных средств доказаны. До расторжения договора подрядчик выполнил работы на сумму, которая меньше суммы, перечисленной заказчиком в их оплату (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.07.2014 по делу № А28-3442/2013).

2. У сторон возникли разногласия по вопросу о том, обязан ли заказчик оплатить **сверх договорной цены работы**, не оформленные в установленном договором подряда порядке.

В удовлетворении требования отказано, поскольку **подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены договора**, доказательства согласования им с заказчиком необходимости проведения дополнительных работ или внесения в проектно-сметную документацию изменений не представлены (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.09.2014 по делу № А38-2497/2013).

#### **4. Проблемы незаключенности и недействительности договора строительного подряда**

1. Территориальное управление Росимущества обратилось в арбитражный суд о признании недействительными заключенных ответчиками договоров подряда на выполнение ремонтно-строительных работ и строительство инженерных коммуникаций. По его мнению, названные договоры и дополнительные соглашения к ним являются **крупными сделками, однако не одобрены в предусмотренном законом порядке**. В удовлетворении требования отказано, поскольку спорные договоры заключены в процессе обычной хозяйственной деятельности подрядчика (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.03.2014 по делу № А11-157/2013).

2. При заключении договора стороны не составили проектно-сметную документацию, определяющую объем и наименования подлежащих выполнению работ, а также график производства работ, устанавливающий сроки их выполнения. Суды исследовали и оценили условия договора строительного подряда и сделали правильный вывод о том, что договор является незаключенным. Вместе с тем **отсутствие договорных отношений между истцом и ответчиком по поводу выполнения работ само по себе не может являться основанием для освобождения ответчика от оплаты фактически выполненных истцом и принятых ответчиком работ** (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.11.2014 № Ф01-4924/2014 по делу № А79-14452/2012).

#### **6. Споры, связанные с отступлением от сметной и технической документации, внесение изменений в смету и техническую документацию**

1. Между заказчиком и подрядчиком заключен договор на выполнение строительно-монтажных работ на объектах. Подрядчик в установленный договорами подряда срок завершил строительные работы и передал их результат заказчику по актам.

В соответствии с разрешениями на ввод объектов в эксплуатацию и актов приемки законченных строительством объектов фактическая общая площадь построенных 10 объектов по договорам превысила площадь объектов по договорам.

Между участниками спора возникли существенные разногласия по поводу обязанности заказчика **оплатить работы сверх договорной цены, не оформленные в установленном порядке договором подряда**.

В соответствии с пунктом 5 статьи 709 ГК РФ, если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине в существенном превышении определенной приблизительно цены работы, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы. Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

В соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 743 ГК РФ подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, **подрядчик обязан приостановить соответствующие работы** с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

В нарушение требований указанных норм права **истец не представил доказательств согласования с заказчиком увеличения объема работ**, а также каких-либо доказательств выполнения работ в рамках договоров подряда, заключенных сторонами, в соответствии со сметой. Подрядчик не принял немедленных действий в интересах заказчика, а именно: не уведомил его об ошибках, допущенных в технической документации, и необходимости проведения дополнительных работ в технических подпольях возведенных объектов.

**Подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не вправе требовать оплаты этих работ.**

Представленные истцом справки о стоимости выполненных работ и затрат, подписанные только подрядчиком, не могут подтверждать факт согласования с ответчиком необходимости проведения дополнительных работ. В удовлетворении требования отказано, поскольку подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены договора (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.09.2014 по делу № А38-2497/2013).

## **7. Споры об объеме и качестве выполненных работ**

1. Работы по государственному контракту выполнены с недостатками. Требование удовлетворено, поскольку установлено, что недостатки выявлены в пределах гарантийного срока (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.05.2014 по делу № А43-11779/2013).

2. Подрядчик не устранил недостатки выполненных по контракту работ. Заказчик привлек для устранения другого подрядчика, в связи с чем понес убытки на сумму оплаченных работ, выполненных данным подрядчиком. Требование удовлетворено частично, поскольку **работы были выполнены ответчиком некачественно**; размер убытков определен исходя из стоимости ремонтных работ (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 29.04.2014 по делу № А43-19649/2012).

3. Заказчик и подрядчик заключили контракт, по условиям которого подрядчик принял на себя обязательство по строительству административного здания. В процессе эксплуатации здания разрушились бетонные архитектурные элементы, в подвальные помещения зданий начали поступать сточные воды, в результате чего был утрачен хранящийся там товар.

В пределах гарантийного срока заказчик обратился с **требованием об устранении недостатков выполненных работ**. Выявленные недостатки подрядчик не устранил. Требование удовлетворено, поскольку убытки понесены вследствие некачественного выполнения подрядчиком гидроизоляции здания, а также доказан факт несения убытков (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.12.2014 по делу № А38-4808/2013).

4. Заказчик не полностью оплатил выполненные подрядчиком работы. В удовлетворении требования отказано, поскольку установлено, что часть предусмотренных договором работ подрядчик не выполнил и их результат заказчику к приемке не передал, соответственно обязательства по их оплате у него не возникло. Кроме того, **выполнение спорных работ заключенным сторонами договором не предусмотрено** (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.05.2014 по делу № А28-8818/2013)

## **9. Споры по оплате дополнительных работ, выполненных подрядчиком (практика применения пунктов 3 и 4 статьи 743 ГК РФ)**

1. Администрация (заказчик) и общество (подрядчик) заключили муниципальный контракт на выполнение работ по строительству жилого дома.

В связи с нарушением подрядчиком сроков выполнения работ стороны соглашением расторгли контракт. В соответствии с актами приемки выполненных работ работы подрядчиком выполнены частично, ответчик оплатил указанные работы.

Однако, по утверждению истца, подрядчиком заказана и оплачена проектная документация по объекту.

Оценив представленные доказательства, муниципальный контракт, соглашение, акты о приемке выполненных работ, суды пришли к выводу о том, что предъявленные к оплате работы по изготовлению проекта являются дополнительными работами по отношению к предмету контракта, **выполнение которых с заказчиком не согласовано** (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.08.2014 по делу № А11-4805/2013).

2. Подрядчик обратился в суд с требованием о взыскании неосновательного обогащения, связанного с увеличением объема работ и их стоимости.

Оценив материалы дела, взаимоотношения сторон, экспертное заключение, суд пришел к выводу о том, что истец выполнил в полном объеме работы, предусмотренные договором, ответчик данный факт не оспаривает, надлежащих доказательств, свидетельствующих о выполнении обществом работ на сумму, превышающую стоимость работ, не представлено. Доказательств заключения сторонами дополнительных соглашений на выполнение каких-либо дополнительных работ и согласования их стоимости в дело не представлено.

При этом суд учел, что первоначально истец утверждал, что дополнительных работ на объекте не осуществлялось, выполнялись работы, необходимые для помещений такого рода при их использовании по целевому назначению.

Кроме того, документы, подтверждающие извещение заказчика о необходимости проведения дополнительных работ либо свидетельствующие о необходимости немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению спорного объекта, отсутствуют, что **лишает истца права требовать оплаты дополнительных работ**. На основании изложенного суды пришли к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения иска (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.10.2014 по делу № А11-8785/2011).

## 10. Плата и предварительная плата за выполненные работы

1. Подрядчик обратился в арбитражный суд с исковым заявлением о взыскании долга по договору подряда. В удовлетворении требования отказано, поскольку после приемки выполненных работ в них были **обнаружены недостатки, носящие скрытый характер**. При этом стоимость выполненных работ правомерно уменьшена судом на стоимость работ, выполненных истцом некачественно (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.11.2014 по делу № А43-24710/2013).

2. Муниципальный заказчик, ссылаясь на ошибку, допущенную в сметной документации, оплатил работы частично. Подрядчик предъявил иск о взыскании долга по оплате выполненных по муниципальному контракту работ. Требование удовлетворено частично, поскольку работы на взысканную сумму подрядчиком выполнены, а заказчиком не оплачены. В остальной части требования отказано, в связи с тем, что истцом ошибочно в общую цену контракта включена стоимость оборудования, поставленного третьим лицом по другому контракту (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.12.2014 по делу № А82-1190/2014).

3. Подрядчик предъявил иск о взыскании долга и неустойки за просрочку оплаты работ. Причиной обращения в суд послужило неполная оплата заказчиком выполненных работ.

Заказчик заявил, что подрядчик выполнил работы с нарушением установленного срока, и предъявил встречное исковое требование о взыскании неустойки за просрочку выполнения работ. Основное требование удовлетворено судами частично, поскольку не доказан факт выполнения подрядчиком работ в полном объеме. Встречное требование также удовлетворено частично, доказан факт нарушения сроков выполнения работ, **судом произведен зачет удовлетворенных требований** (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.11.2014 по делу № А82-2100/2013).

4. Заказчик не полностью оплатил выполненные подрядчиком работы. В удовлетворении требования отказано, поскольку установлено, что часть предусмотренных договором работ подрядчик не выполнил и их результат заказчику к приемке не передал, соответственно обязательства по их оплате у него не возникло. Кроме того, **выполнение спорных работ заключенным сторонами договором не предусмотрено** (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.05.2014 по делу № А28-8818/2013).

## **12. Договор строительного подряда и иные виды договоров**

Между сторонами заключены договор поставки и договор строительного подряда. Ответчик поставил на объект бетон и выполнил строительно-монтажные работы по заливке фундамента. После принятия в эксплуатацию оконченного строительством объекта произошло разрушение бетонной стены, обнаружены дефекты.

Требование удовлетворено, поскольку **поставка ответчиком товара ненадлежащего качества доказана**, наличие всей совокупности признаков причинения истцу по вине ответчика убытков установлено (Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 11.02.2014 по делу N А81-2199/2013).



### III. Практика Арбитражного суда Республики Марий Эл

#### 1. Отказ стороны от исполнения договора строительного подряда

1. Министерство, действующее от имени Республики (государственный заказчик), и общество (подрядчик) заключили государственный контракт, в соответствии с которым подрядчик принял на себя обязательство выполнить работы по проектированию и строительству объекта «Комплекс административно-культурных зданий», а заказчик – принять и оплатить выполненные работы.

В государственном контракте стороны установили сроки выполнения работ. Согласно графикам установлены промежуточные сроки выполнения проектных работ. Министерство направило обществу соглашение о расторжении государственного контракта. Общество соответствующий ответ не представило.

Министерство обратилось в арбитражный суд с **иском о расторжении контракта**. Руководствуясь статьями 309, 450, 715 ГК РФ, Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу о том, что допущенное обществом **несоблюдение сроков выполнения отдельных этапов работ** является существенным нарушением условий контракта, чем исключена возможность выполнения контракта в полном объеме в установленный срок и удовлетворил иск.

Согласно пункту 2 статьи 715 ГК РФ, если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Общество несвоевременно выполнило работы на объекте, что признано существенным нарушением условий контракта. При этом суды приняли во внимание период просрочки исполнения обязательств по промежуточным этапам и пояснения общества о том, что подрядные работы на объекте не ведутся с февраля 2013 года.

При таких обстоятельствах суды правомерно удовлетворили требование о расторжении государственного контракта (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 21.11.2013, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 21.03.2014, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.08.2014 по делу № А38-4370/2013).

2. Согласно договору выполненные подрядчиком работы должны сдаваться поэтапно на основании промежуточных актов выполненных работ. Выполненные работы должны сдаваться-приниматься заказчиком на основании актов формы КС-2 и справок формы КС-3, подписываемых уполномоченными на это представителями сторон. Кроме того, при завершении отдельного этапа выполненных работ подрядчик обязан представить заказчику **промежуточный акт выполненных работ**, предусмотренный проектной документацией, подписанный подрядчиком.

Исходя из пояснений заказчика, подрядчик **не приступил к выполнению работ на объекте**, акты выполненных работ ответчик не представлял. Ответчиком данное утверждение необходимыми доказательствами не опровергнуто. Отказ заказчика от договора подряда мотивирован ненадлежащим исполнением подрядчиком своих обязательств по договору в части неисполнения работ в установленный срок.

Согласно пункту 2 статьи 715 ГК РФ если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков. В соответствии с пунктом 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По правилам пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. Требование о расторжении договора подряда признако законным и удовлетворено (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 13.02.2014 по делу № А38-5320/2013).

### **3. Споры по определению цены выполненных работ**

1. Арбитражный суд первой инстанции отказал подрядчику в удовлетворении иска о взыскании основного долга.

Арбитражный суд апелляционной инстанции решение арбитражного суда первой инстанции отменил. По ходатайству ответчика была назначена **дополнительная экспертиза** на предмет определения стоимости невыполненных работ и стоимости некачественно выполненных работ, указанных в заключение экспертизы, проведенной по данному делу, определения характера выявленных недостатков (явные, скрытые).

При этом судом апелляционной инстанции сделан вывод о том, что, поскольку результат работ достигнут и объект построен, сам по себе факт подписания сторонами актов на иную сумму не является основанием для освобождения заказчика от оплаты твердой цены.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь представленным экспертным заключением, указал, что твердая цена договора подлежит уменьшению на стоимость невыполненных работ, определенную экспертом, без понижающего коэффициента.

Также, по мнению суда, отсутствуют правовые основания для уменьшения стоимости выполненных работ на стоимость некачественно выполненных работ. Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 720 ГК РФ заказчик, принявший работу без проверки, лишается способа ее приемки (явные недостатки). Поскольку **акты выполненных работ подписаны ответчиком без каких-либо замечаний**, заказчик не вправе ссылаться на явные недостатки работ (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 19.02.2014, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.12.2014 по делу № А38-2143/2013).

2. Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском, ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком (заказчиком) обязательства **по оплате работ, не оформленных в установленном порядке договором подряда.**

Суды пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований, так как сторонами при заключении договоров подряда было достигнуто соглашение о стоимости работ, поэтому подрядчик не вправе требовать оплаты тех работ, стоимость которых превысила договорную (твердую) цену. При этом подрядчиком **не соблюдена процедура уведомления заказчика о необходимости проведения дополнительных работ.** Расчет суммы иска, представленный истцом, признан судами ошибочным и основанным на неверном применении норм материального права (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 19.02.2014, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2014, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.09.2014 по делу № А38-2497/2013, Определение Верховного Суда РФ от 02.02.2015 N 301-ЭС14-6653 по делу N А38-2497/2013 об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ).

#### **6. Споры, связанные с отступлением от сметной и технической документации, внесение изменений в смету и техническую документацию**

Заказчиком (ответчиком) и подрядчиком (истцом) был заключен договор строительного подряда, по условиям которого подрядчик обязался выполнить работы по устройству полов на объекте, а заказчик обязался принять и оплатить результат выполненных работ.

По утверждению истца, без заключения сторонами договора подрядчиком выполнены работы, которые не были определены по проектной документации. Ответчик заявил, что объем и стоимость работ не были согласованы сторонами, спорные работы имеют характер дополнительных, поскольку выполнялись на том же объекте, что и по заключенному договору.

Суд, удовлетворяя требования истца, пришел к выводу о том, что **указанные работы не являются дополнительными по отношению к договорным работам, а являются самостоятельными.** При этом в решении указано, что истец вправе требовать оплаты тех работ, которые были предусмотрены ресурсным сметным расчетом к договору подряда или проектной документацией по реконструкции склада. Результат работ соответствует строительным нормам и правилам, отступления от проекта являются незначительными и устранимыми. Потребительская ценность работ для заказчика очевидна и явствует из поведения ответчика, который пользуется результатом работ в течение нескольких лет и не согласен на выполнение подрядчиком демонтажа.

**Отсутствие заключенного договора не лишает заинтересованную сторону права требовать оплаты стоимости фактически выполненных работ,** если эти работы выполнены и имеют для заказчика потребительскую ценность (пункт 2 Информационного письма от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

Кроме того, судебной экспертизой установлено, что отступления от проекта не привели к ухудшению результата работ. Ответчик не заявлял требований, предусмотренных статьей 723 ГК РФ (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 30.05.2014, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2014 по делу № А38-3849/2013).

## 7. Споры об объеме и качестве выполненных работ

1. Генеральным подрядчиком и заказчиком заключен договор, в соответствии с которым подрядчик обязался выполнить работы по реконструкции здания, а заказчик – принять и оплатить результат работ путем передачи в собственность подрядчика части торговых площадей.

В связи с **уклонением генподрядчика от добровольного удовлетворения претензий об устранении недостатков выполненных работ**, заказчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании убытков, неосновательного обогащения и уменьшения стоимости работ по договору подряда, ссылаясь на некачественное выполнение ответчиком части работ и неправомерное завышение им общей стоимости работ.

Исследовав и оценив документы, учитывая некачественное выполнение ответчиком работ по устройству кровли, обращение истца с требованием об устранении недостатков, отсутствие доказательств их устранения подрядчиком, суды пришли к выводу о наличии оснований для **уменьшения стоимости работ по договору подряда на сумму расходов заказчика**, понесенных в связи с необходимостью устранения некачественно выполненных работ.

При таких обстоятельствах суды правомерно удовлетворили требование заказчика о взыскании убытков, неосновательного обогащения и уменьшили стоимость работ по договору (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 19.08.2014, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 11.11.2014, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.03.2015 по делу № А38-5318/2013).

2. Подрядчик завершил строительные работы и передал их результат заказчику по акту приемки законченного строительством объекта. Однако в период гарантийной эксплуатации объекта периодически возникали разрывы в местах соединения труб, что фиксировалось актами о причинении ущерба вследствие аварий.

В связи с частыми прорывами водопровода заказчик обратился в суд с иском к подрядчику об устранении недостатков работ. Впоследствии истец изменил предмет иска и просил продлить гарантийный срок выполненных работ.

Результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы такого рода (пункт 1 статьи 721 ГК РФ).

Заказчик вправе предъявить требования, в отношении недостатков результата работы, обнаруженных в течение гарантийного срока (пункт 3 статьи 724 ГК РФ).

В муниципальном контракте стороны предусмотрели гарантийный срок на выполненные работы в течение трех лет с даты утверждения акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией. Гарантийный срок истек.

В силу пункта 3 статьи 755 ГК РФ течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик. Поскольку продление гарантийного срока установлено императивной нормой права и не регулируется договором, **арбитражный суд отказал в иске о продлении гарантийного срока на выполненные работы** (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 27.02.2014, Постановление Первого Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2014 по делу № А38-2445/2013).

3. Между муниципальным заказчиком и подрядчиком был заключен муниципальный контракт на выполнение работ по переводу на природный газ школьной котельной. Подрядчик завершил подрядные работы и передал их результат заказчику по акту.

Между тем в ходе дальнейшей эксплуатации котельной было выявлено, что при осуществлении монтажа газового оборудования подрядчиком не было установлено предусмотренное проектом электронное устройство для умягчения жесткой воды. Данное обстоятельство подтверждается содержанием проектной документации, актами комиссии с участием представителей заказчика, проектной и обслуживающей организации, показаниями.

Руководствуясь статьями 721, 723, 724 ГК РФ арбитражный суд удовлетворил требование заказчика **о безвозмездном устранении подрядчиком недостатков работ**, обязав его установить предусмотренное проектом электронное устройство (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 01.09.2014, Постановление Первого Арбитражного апелляционного суда от 18.11.2014, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 31.03.2015 по делу № А38-631/2014).

4. Товарищество собственников жилья обратилось с иском **к управляющей организации с требованием об обязанности безвозмездно устранить недостатки работ**, выполненных при осуществлении капитального ремонта кровли крыши многоквартирного жилого дома. Непосредственно капитальный ремонт осуществляла подрядная организация, привлеченная к участию в споре в качестве третьего лица и ранее заключившая договор подряда с управляющей организацией.

Отказывая в удовлетворении иска, арбитражный суд указал, что ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы установлена статьями 754 и 723 ГК РФ. Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах

(пункт 1 статьи 754 ГК РФ). Согласно пункту 1 статьи 723 ГК РФ в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (статья 397).

Тем самым по прямому указанию закона **обязанность по безвозмездному устранению недостатков может быть возложена только на подрядчика, осуществившего некачественные работы**. Заказчик не вправе устранять недостатки своими силами, если иное не предусмотрено в договоре подряда.

Работы по ремонту кровли выполняло не управляющая организация, а подрядная организация. Выполнение подрядчиком работ по ремонту кровли с недостатками подтверждается заключением судебной экспертизы. Поэтому обязанность по безвозмездному устранению недостатков, связанных с нарушением договорных обязательств, может быть возложена именно на подрядчика при условии своевременного предъявления к нему иска, подтвержденного документальными доказательствами (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 14.11.2014, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2015 по делу № а38-5840/2013).

## **8. Юридическая оценка сроков начала и окончания строительных работ**

8.1. Подрядчик обратился в суд с иском о взыскании суммы основного долга по оплате выполненных работ. Однако между сторонами возникли существенные разногласия о своевременности выполнения подрядных работ по муниципальному контракту, что послужило основанием для обращения заказчика со встречным иском о взыскании **неустойки за нарушение срока выполнения работ**.

Муниципальный контракт в установленный срок подрядчиком не исполнен.

Однако невыполнение заказчиком обязанностей, предусмотренных контрактом, и неверное составление проектной документации создало условия для **невозможности выполнения подрядчиком части обязательств в установленный контрактом срок**.

В силу статьи 406 ГК РФ к просрочке кредитора относится несовершение им таких действий, которые препятствуют исполнению должником его обязательств. Тем самым заказчик может считаться просрочившим при неисполнении им тех обязанностей, которые не позволяли подрядчику вести ремонтные работы. Согласно статье 718 ГК РФ заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работ. При неисполнении заказчиком этой

обязанности подрядчик вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо перенесения сроков исполнения работы, либо увеличения указанной в договоре цены работы.

В силу пункта 1 статьи 716 ГК РФ подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении: непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи; возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы; иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

Между тем подрядчик продолжил выполнение работ в силу социальной значимости объекта строительства.

Оценив по правилам статей 65, 71, 162 АПК РФ имеющиеся в материалах дела доказательства в совокупности и взаимной связи, а также каждое в отдельности, арбитражный суд пришел к выводу **о доказанности невозможности выполнения всего объема работ в установленный срок.** Поэтому арбитражный суд признал доказанной и правомерной ссылку истца на невозможность соблюдения срока выполнения работ по вине заказчика.

Таким образом, учитывая степень виновности заказчика в период выполнения работ, суд снизил размер взыскиваемой неустойки (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 27.10.2014 по делу № А38-3759/2014).

## **9. Споры по оплате дополнительных работ, выполненных подрядчиком (практика применения пунктов 3 и 4 статьи 743 ГК РФ)**

1. Между заказчиком и подрядчиком заключен договор на выполнение строительно-монтажных работ на объектах. Подрядчик в установленный договорами подряда срок завершил строительные работы и передал их результат заказчику по актам. В соответствии с разрешениями на ввод объектов в эксплуатацию и актов приемки законченных строительством объектов фактическая общая площадь построенных объектов по договорам превысила площадь объектов по договорам.

Между участниками спора возникли существенные разногласия по поводу обязанности заказчика оплатить не оформленные в установленном порядке договором подряда работы **сверх договорной цены.**

Отказывая в удовлетворении иска в полном объеме, арбитражный суд первой инстанции указал, что стоимость работ по договору является фиксированной (твердой). Истец не имеет права требовать оплаты работ, стоимость которых превысила договорную цену, поскольку вопреки требованиям статей 709 и 743 ГК РФ он **не представил доказательства согласования с заказчиком увеличения объема работ,** выполнения спорных работ в рамках договора подряда в соответствии со сметой, не уведомил его о допущенных ошибках в технической документации и необходимости

проведения дополнительных работ не представил доказательств направления ответчику сообщения о необходимости проведения спорных работ, внесения изменений в проектно-сметную документацию (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 19.02.2014, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 20.08.2014, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.09.2014 по делу № А38-2497/2013; Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 19.02.2014, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.12.2014, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.02.2015 по делу № А38-2143/2013).

## **12. Договор строительного подряда и иные виды договоров**

Между участниками спора был заключен договор квалифицированный арбитражным судом как смешанный, в котором обязательства сторон в части поставки котлов регулируются нормами о договоре поставки (статья 506 ГК РФ), а в части их установки – нормами о договоре строительного подряда (статья 740 ГК РФ).

Заказчик, полагая, что обязательства подрядчиком в установленный договором срок не выполнены, заявил об отказе от договора в одностороннем порядке и взыскании с подрядчика неосновательного обогащения в виде перечисленного аванса, пеней за несвоевременное выполнение работ и штрафа за нарушение сроков выполнения работ в период действия договора.

Арбитражный суд признал договор расторгнутым и, установив факт неисполнения обязательств подрядчиком, удовлетворил иск в полном размере (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 17.11.2014, Постановление Первого Арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 по делу № А38-1758/2014).