

Рекомендации подрядчику при заключении и исполнении договора подряда

Анализ судебной практики указывает, что одним из наиболее распространенных видов судебных тяжб являются споры в области заключения и исполнения договоров подряда. Более того, данная категория судебных дел является одной из наиболее сложных, что напрямую влияет и на сроки рассмотрения дел в суде.

Данному явлению имеется свое объяснение. К примеру, если в договоре поставки, как правило, речь идет о вполне определенном виде товара, который легко идентифицировать, то предметом договора подряда является выполнение работ. При этом виды, объемы, стоимость работ - все эти показатели сугубо индивидуальны для каждого договора, поскольку определяются массой факторов, которые изначально учесть в полной мере весьма сложно. В одном случае при исполнении договора сложно просчитать изменение цен на материалы, в другом случае выяснится значительный объем дополнительных работ, в третьем выявится недоработка проектировщиков и т.д.

Договор подряда достаточно подробно регламентирован нормами гражданского кодекса. Но значительная часть указанных норм права носит диспозитивный характер, т.е. позволяет сторонам определять условия в самом договоре. И вот здесь кто кого переиграет, какая из сторон договора «побольше заранее соломки подложит».

Особенно тяжело работать подрядчикам с крупными заказчиками, у которых имеется целая команда специально обученных на разные хитрости юристов.

В настоящей консультации даны общие рекомендации, на которые следует ориентироваться при заключении и исполнении договора, чтобы уже на начальном этапе не попасть в расставленные стороной заказчика силки.

1. Правовой статус договора.

В первую очередь следует определить какой именно заключается договор. Гражданский кодекс знает понятия договора подряда, договора строительного подряда, договора бытового подряда, договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, подряда для государственных нужд, а также схожий по смыслу договор на выполнение опытно-конструкторских работ и договор об оказании услуг. Во многих случаях в правоотношениях сторон договора подряда просматриваются и элементы договора поставки, когда речь идет о монтаже предоставляемого (изготавливаемого) подрядчиком оборудования, договора хранения и ряда других договоров.

На практике нередко возникает путаница, является ли договор обычным договором подряда, либо является договором именно строительного подряда? **Правильно идентифицировать правоотношения очень важно хотя бы потому, что от этого будет зависеть какими нормами права, будут регулироваться отношения.**

В чем же отличие договора подряда от договора строительного подряда? В отличие от обычного договора подряда, в рамках которого подрядчик обязуется выполнить определенную работу и сдать ее заказчику, договор строительного подряда заключается в отношении:

- строительства здания;

- реконструкции зданий и предприятий;
- сооружения объектов;
- монтажных, пуско-наладочных и иных **неразрывно связанных со строящимся объектом работ**;
- капитального ремонта зданий и сооружений (следует отличать капитальный ремонт от текущего. Также в отношении данной позиции стороны могут исключить применения норм договора строительного подряда и отнести таковой к обычному договору подряда).

Из приведенного перечня видно, что далеко не все виды строительных работ представляют собой строительный подряд. Между тем, на практике указание, именно, договора строительного подряда сплошь и рядом имеет место там, где этого не должно быть.

Чем же так плох договор строительного подряда? Ответ простой - договор строительного подряда предусматривает повышенные требования по отношению к подрядчику. Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ такие понятия как строительство, капитальный ремонт, реконструкция, снос объектов капитального строительства относятся к градостроительной деятельности. Соответственно, весь документооборот, при проведении строительно-монтажных работ в период эксплуатации объекта – проектная, сметная документация, акты о приемки выполненных работ, и т.п. должны соответствовать требованиям Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Также есть отличия и по срокам исковой давности. Если по договору подряда законодательством определен сокращенный срок исковой давности, который составляет **один** год, то по договору строительного подряда применяется общий **трехгодичный** срок исковой давности. Разница ощутимая.

Соответственно если есть законная возможность не идентифицировать договор как договор строительного подряда, то этим следует воспользоваться.

При проведении определенных работ, носящих смежный характер с услугами, также есть смысл выбрать более выгодную форму договора. Заказчику выгоднее договор на выполнение работ, а подрядчику (исполнителю) выгодней договор на оказание услуг. Причина в том, что подрядчику в рамках договора подряда (даже не строительного), также предъявляются повышенные требования, нежели к исполнителю в рамках договора об оказании услуг.

Рекомендуем в определенных случаях, при наличии объективных условий, выделить из договора подряда договор поставки. В особенности это касается тех случаев, когда подрядчик покупает (производит), доставляет и монтирует, налаживает оборудование.

Для чего рекомендуется часть правоотношений выделить в договор поставки? Во-первых, по своей сути часть правоотношений договора подряда де-факто являются поставкой. Во-вторых, исполнить договор поставки и доказать надлежащее исполнение гораздо легче, нежели сделать тоже самое в отношении договора подряда, соответственно легче и проще получить оплату. Если же все материальные ценности, поступающие от подрядчика, будут идти как составная часть договора подряда, то при возникновении пробуксовки в отношениях с заказчиком весь негатив по задержке оплаты пойдет в отношении ТМЦ, которые могли бы быть оплачены по договору

поставки, если бы были выведены в него заблаговременно. Грамотные заказчики, напротив, настаивают на облечение всех взаимоотношений в рамки одного договора подряда.

Несколько слов следует сказать в отношении договора бытового подряда, сторонами которого выступает предприниматель и гражданин. Данный вид договоров регулируется законодательством о защите прав потребителей со всеми вытекающими отсюда весьма негативными для подрядчика последствиями. Соответственно при проведении работ для граждан подрядчику нужно уделять особое внимание качеству и срокам, иначе штрафные санкции могут оказаться больше самой стоимости работ.

Общий же вывод таков, что, вступая в хозяйственные отношения с заказчиком надо изначально осмыслить какую именно правовую форму им следует придать и соответственно какие виды договоров заключить.

2. Предмет договора.

Точное определение предмета договора, т.е. определение видов и объемов работ чрезвычайно важно при выполнении подрядных работ.

В одних случаях заказчик на момент заключения договора внятно понимает, что ему требуется, имеет согласованный проект, иную техническую документацию. В других же случаях заказчик может, мягко говоря, расплывчато понимать, что ему надо, а точнее как именно достичь желаемого результата.

Но именно подрядчик в большей степени заинтересован в том, чтобы в договоре его предмет был определен максимально точно, т.к. именно подрядчику сдавать работу и именно подрядчику в случае возникновения разногласий предстоит доказывать, что он сделал именно то и в том объеме и того качества, что имели ввиду стороны при подписании договора.

Детальное определение видов и объемов работ позволит в будущем подрядчику доказать, что те или иные работы, либо дополнительные их объемы, не были предусмотрены договором подряда, а потому должны быть оплачены отдельно. Если предмет договора определен невнятно, то это даст возможность заказчику вынуждать подрядчика за изначальную стоимость выполнять новые работы или дополнительные объемы, на что он изначально не рассчитывал.

В договоре подряда также необходимо внятно определить, что стороны понимают под результатами работ, это требование законодательства.

Если перечисленные требования не будут выполнены, то суд сочтет договор подряда не заключенным, т.к. не определены его существенные условия.

Если по объективным причинам сразу невозможно определить весь перечень объем работ, то в таком случае не забывайте на постоянной основе перед началом выполнения непредусмотренных договоров работ подписывать дополнительные соглашения к основному договору.

Гражданский кодекс для обычного договора подряда не указывает конкретный перечень технической документации, оставляя сторонам договора свободу в ее определении. На практике это могут быть спецификации, приложения к договору,

содержащие подробное описание, согласованное техническое задание заказчика. Чем больше будет описания видов и объемов работ, тем лучше для подрядчика.

При заключении договоров, в рамках которых требуется изготовление определенных изделий необходимо прилагать подписанные сторонами схемы, чертежи, иначе потом будет невозможно доказать, что именно должен был изготовить подрядчик.

В отношении договора строительного подряда ситуация более подробно прописана в нормах права. Ст. 743 Гражданского кодекса императивно предписывает следующие требования:

- Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.
- При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете.
- Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

Нередки случаи возникновения споров по дополнительным видам работ. В определенных ситуациях, когда один вид работ повлек необходимость выполнения другого вида работ, которой по своей сути входит в технологическую карту предусмотренного договором вида работ, но изначально его предвидеть было сложно. В таких случаях судебная практика в большей степени поддерживает позицию заказчика, полагая, что подрядчик, как профессиональный участник правоотношений, был обязан предвидеть все виды работ и если не предусмотрел, то это его риски. Нередко по вопросу дополнительных работ имеет место злоупотребление как со стороны заказчика, так и со стороны подрядчика.

Соответственно важно изначально указать в договоре, что все, не предусмотренные договором виды и объемы работ, будут считаться дополнительными и оплачиваться отдельно.

3. Стоимость работ и порядок ее изменения.

Стоимость работ является прямым отражением правильного и точного определения видов и объемов работ. Если при определении видов и объемов работ были допущены неточности, то это окажет прямое влияние на реальную стоимость и рентабельность работы подрядчика.

При формировании условий договора подряда в отношении стоимости необходимо знать нормативное регулирование данного вопроса. Причем для обычного договора подряда и для договора строительного подряда в этой части имеются определенные отличия.

Приведем основные нормы права в отношении регулирования стоимости обычного договора подряда:

- Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение.
- Цена работы **может** быть определена путем составления сметы. В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком.
- Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой (*рекомендуется заложить в договоре формулировку, что цена не является твердой*).
- 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 (*не предупредить письменно заказчика и не получить от него согласования дополнительных работ является распространенной ошибкой, приводящей подрядчика к убыткам, этого допускать нельзя*).
- Подрядчик не вправе требовать увеличения **твердой** цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов.
- При существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование - расторжения договора в судебном порядке (*рекомендуется определить в договоре, что является существенным возрастанием стоимости*).

Формирование и изменение стоимости работ в договоре **строительного** подряда происходит на основании следующих основных норм:

- Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают **десяти процентов** указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ.
- Внесение в техническую документацию изменений, влекущих увеличение стоимости более чем на десять процентов, осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.
- Подрядчик вправе требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов.
- Подрядчик вправе требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.
- 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.

- При согласии заказчика на проведение и оплату дополнительных работ подрядчик вправе отказаться от их выполнения лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам.

На основании вышеуказанного возможна выработка общих рекомендаций по всем видам договоров подряда или договора об оказании услуг:

- Определение стоимости работ (услуг) не как твердой, а как приблизительной, т.е. предусматривающей возможность изменения в тех или иных случаях.
- Определение размера (процента) увеличения стоимости материалов, при котором подрядчик вправе требовать пересмотра сметы.
- Обязательное и надлежащим образом уведомление заказчика о возникновении дополнительных видов или объемов работ.

4. Распределение в договоре обязанности по предоставлению материалов

При заключении крупных договоров подряда, в особенности договоров строительного подряда, стороны достаточно подробно предусматривают обязанность подрядчика по предоставлению в работу тех или иных материалов, что находит свое отражение в сметном расчете.

Однако и в таких договорах, и в более простых договорах подряда порой остаются за пределами условий договора те или иные позиции по материалам, которые либо должен предоставить сам заказчик, либо их необходимость на начальном этапе не просматривалась. Невозможно сразу просчитать весь материал, который понадобится при исполнении договора.

Если заказчик добросовестный, то проблем не будет. А если недобросовестный, либо если заказчик искренне полагал, что такие материалы входят в стоимость работ, то в таких ситуациях может возникнуть спор, который закончится не в пользу заказчика.

Нередко подрядчики берутся за выполнение работ с минимальной рентабельностью. В таких случаях малейшее увеличение расходной части приведет уже к прямым убыткам. Чтобы такого не произошло, следует знать две нормы права, регламентирующие данные вопросы.

1) Для договоров строительного подряда в п. 1 ст. 745 ГК РФ предусмотрено, что *обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием несет подрядчик, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.*

2) Для остальных видов договора подряда предусмотрено нечто подобное в п. 1 ст. 704 Гражданского кодекса, согласно которому *если иное не предусмотрено договором подряда, работа выполняется изданием подрядчика - из его материалов, его силами и средствами.*

Как видно, в обоих случаях предусмотрено, что по умолчанию весь материал идет за счет подрядчика.

Что же делать в ситуации, когда при заключении договора невозможно учесть все материалы, которые потребуются в будущем?

Во всех видах договора рекомендуем максимально подробно предусматривать какой именно материал и в каком объеме будет предоставлен со стороны подрядчика и который входит в стоимость работ и при этом указывать, что все иные материалы сверх предусмотренных договором, предоставляются заказчиком, либо дополнительно им оплачиваются.

5. Определение сроков выполнения работ.

Гражданский кодекс императивно (т.е. в обязательном порядке) предусматривает необходимость указания в договоре подряда начального и конечного сроков выполнения работ. Отсутствие указания сроков выполнения работ влечет признание договора подряда незаключенным.

По согласованию стороны могут определить промежуточные сроки выполнения работ, за нарушение соблюдения которых может быть установлена ответственность.

Статья 708 Гражданского кодекса предусматривает, что, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не предусмотрено договором, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы. При этом указывается, что установленные в договоре подряда начальный, конечный и промежуточные сроки выполнения работы могут быть изменены в случаях и в порядке, предусмотренных договором.

Таким образом законодатель предоставляет сторонам договора подряда широкую возможность регулировать в договорном порядке начало, окончание выполнения работ, а также порядок их изменения. Если иное не предусмотреть в договоре, то во всех пропусках срока будет виноват подрядчик.

В свою очередь нарушение срока выполнения работ влияет в первую очередь на сроки получения оплаты и на возможность предъявления штрафных санкций со стороны заказчика.

В первую очередь следует установить начало срока выполнения работ. Это может быть привязано к предоставлению со стороны заказчика определенной документации, подготовки объекта для проведения работ, осуществлению предусмотренной предоплаты. Начало действия договора и начало срока выполнения работ представляют собой разные понятия и важно в договоре эти понятия внятно разграничить.

Определение даты окончания работ следует производить не путем указания конкретной календарной даты, на чем часто настаивают заказчики, а путем указания определенного количества дней от начала выполнения работ.

Следует применять такую форму правовой защиты подрядчика, как указание в договоре оснований для приостановления срока выполнения работ. Предусмотрите в договоре в разных разделах формулировки о приостановки срока выполнения работ в случае, скажем, нарушения сроков оплаты, не обеспечения технической документацией, непредоставление электричества, невозможность проведения работ в

связи с задержкой выполнения работ другими подрядчиками, от которых зависит возможность продолжения работ по вашему договору, ухудшение погодных условий (температура ниже определенного значения, сильный ветер) и т.п.. Для этого, конечно, же следует подробно излагать все, что должен будет сделать заказчик со своей стороны в рамках договора подряда.

6. Качество работ и гарантийный срок.

Споры о качестве работ, как правило, возникают при сдаче подрядчиком в адрес заказчика результатов работ. В одних случаях заказчик искренне надеялся на иные результаты работ, но часто заказчик откровенно злоупотребляет своим положением и путем предъявления необоснованных или явно завышенных требований к результатам с целью заставить снизить стоимость или выполнить дополнительный объем работ.

В случаях возникновения разногласий по вопросам качества работ многое зависит от условий заключенного договора, о которых следует позаботиться заранее.

Кратко приведем основные положения Гражданского кодекса по вопросам качества и гарантийного срока в отношении обычного договора и договора строительного подряда.

Обычный договор подряда:

- Качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода.
- Если законом или иными правовыми актами предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору подряда, подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.
- В случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота предусмотрен для результата работы гарантийный срок, результат работы должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве.
- В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах **двух** лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.
- Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет **один** год.

Договор **строительного** подряда регулируется теми же нормами, но со своими особенностями в части срока гарантии и исковой давности:

- В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах **пяти** лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.
- Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет **три** года.

Дабы избежать споров о качестве работ подрядчику необходимо внести в договор условия в отношении качества (при необходимости и гарантийного срока), которые позволяли бы доказать, что договор предусматривал именно такие обязательства, а не какие-то иные, т.е. при необходимости уточнить чему должны соответствовать результаты.

Если проект договора представлен стороной заказчика, то важно внимательно изучить его условия, в том числе, предусматривающие качество работ. Нередки случаи, когда заказчик заранее закладывает определенные трудно выполнимые критерии, которые в обычной практике не применяются.

К примеру, при заключении договора на обустройство внутризаводской площадки (грунтовое основание, асфальтовое покрытие) заказчик заложил условие о толщине грунтового основания и указал, что при наличии хотя бы одной пробы (шурф), который установил был отклонение на 1 см подрядчик должен вернуть всю сумму оплаты. Конечно же, при заборе 3-4 шурфов в одном выявилось незначительное отклонение, что дало заказчику основание требовать возврата оплаты. Суд не поддержал требования заказчика, но процесс был долгим и сложным, со множеством судебных издержек.

В другой ситуации заказчик предусмотрел в договоре (покраска, штукатурка, побелка, обустройство железобетонных полов, стеклопластиковые окна и двери) условие, что на все материалы должны быть предоставлены сертификаты, подтверждающие соответствие используемого материала первой степени огнестойкости. В реальности, такие требования касались только краски, но это не было указано в договоре и при приемке работ такие сертификаты потребовали абсолютно на все материалы, что также довело ситуацию до судебного процесса.

7. Сдача-приемка работ.

Сдача-приемка работ является своего рода кульминацией взаимоотношений заказчика и подрядчика. Именно на данном этапе зачастую обнаруживаются существенные противоречия в понимании сторон договора по вопросам качества и объема выполненных работ.

Самое распространенное проявление несогласия со стороны заказчика заключается в отказе от подписания акта о приемке выполненных работ. И очень часто так оказывается, что добросовестный подрядчик испытывает существенные затруднения в вопросах обоснования объема и качества выполненных работ.

Работая даже с проверенным заказчиком, следует исходить из того, что на определенном этапе ранее сложившиеся нормальные взаимоотношения, в силу различных причин, дадут трещину и подрядчику придется доказывать обоснованность акта о приемке выполненных работ.

Рассмотрим основные нормы, регулирующие сдачу-приемку выполненных работ.

Обычный договор подряда:

- Заказчик обязан в сроки и в порядке, **которые предусмотрены договором подряда**, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), а при

обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику.

- Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

- Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

- Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора подряда или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении.

Договор строительного подряда:

- Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке.

- Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда.

- Сдача результата работ подрядчиком и приемка его 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. Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

- Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

В целом, судебная практика рассмотрения споров, возникающим в связи с заключением и исполнением договоров подряда, указывает, что сам факт неподписания заказчиком акта о приемке выполненных работ еще ничего не означает. Если подрядчик сможет убедительно доказать суду объем и качество выполненных работ, то суд всегда встанет на его сторону. Соответственно подрядчик должен позаботиться о надлежащих доказательствах выполнения работ заблаговременно и вообще всегда во взаимоотношениях с заказчиком исходить из того, что придется в суде доказывать надлежащее выполнение работ.

Ниже приведены рекомендации, проверенные судебной практикой, соблюдение которых позволит подрядчику преодолеть необоснованные претензии со стороны заказчика:

- В основном в договоре стороны делают акцент на итоговом акте приемки выполненных работ. Но если договор подряда предусматривает значительный объем работ на протяжении продолжительного времени, а также скрытые работы, то в таких ситуациях работа по фиксации работ должна идти **на постоянной основе**.

Прийти в суд только с итоговым актом о приеме выполненных работ, который отказался подписывать заказчик, может оказаться недостаточным. С большой долей вероятности по делу будет назначена судебная экспертиза, а эксперт на себя лишней ответственности не возьмет. Пересчитывать объем земляных работ проблематично, определять обработку стен антигрибковым препаратом эксперт не станет, сколько было заложено арматуры в бетон также определить сложно и т.д. Подрядчику следует понимать, что по многим позициям доказать объем работ и использованных материалов будет невозможно.

Соответственно фиксировать такие проблемные позиции следует на постоянной основе. Рекомендуем не лениться и регулярно оформлять накопительные ведомости и журналы учета выполненных работ. Оба документа активно используются при строительстве зданий и сооружений, т.е. именно в рамках договора строительного подряда, но в других ситуациях применяются гораздо реже. Между тем накопительная ведомость, фиксирующая объем на текущих этапах выполнения работ, является весомым аргументом для суда, либо для полиции, если дело вышло за пределы гражданско-правовой плоскости. В договоре желательно упомянуть такой документ и определить подписантов с обеих сторон. Это значительно усилит доказательную силу такой ведомости.

- Важнейшим моментом является своевременное оформление актов освидетельствования скрытых работ. Скрытые работы – это работы, результат которых при последующем выполнении других работ нельзя увидеть. К ним относятся: земляные работы, сооружение фундаментов, выполнение работ, предшествующих окончательной отделке, крепление конструктивных элементов лоджий, карнизов, металлических конструкций, заделываемых в стены, и т.д. В капитальном строительстве акты освидетельствования применяются на обязательной основе, хотя и в этих случаях про них забывают сплошь и рядом. Но также, такие акты следует применять и в обычном договоре подряда, если последующие работы, либо работа других подрядчиков перекроют возможность их проверки.
- Даже если работа будет выполняться в течение всего 1-2 месяцев, тем не менее в договоре желательно предусмотреть подписание сторонами промежуточных актов о приемке выполненных работ. Такие акты можно подписывать хоть раз в месяц, хоть раз в неделю, хоть каждый день. Промежуточный акт является весомым доказательством в суде. Он также несет в себе и побочную, но очень важную функцию, т.к. позволяет на регулярной основе «тестировать заказчика» на предмет адекватного отношения к подрядчику и отсутствия незаконных намерений на финальном этапе взаимоотношений. Если к моменту итоговой сдачи работ в отношении уже 80-90% работ промежуточные акты о приемке выполненных работ оформлены, то это во многом гарантирует, что из-за оставшихся 10-20% объема работ заказчик не начнет тех или иных действий, направленных на уклонение приемки работ и соответственно оплаты.

Промежуточный акт о приемке выполненных работ совсем не обязательно должен быть привязан к оплате. Основная его задача в фиксации итогов работ и облегчении доказывания при окончательной сдаче работ.

- В обязательном порядке следует направлять в адрес заказчика сообщение (уведомление) о готовности к сдаче результатов выполненных работ. Отсутствие подобного сообщения может быть использовано в дальнейшем заказчиком в суде, как обоснование отказа в приемке выполненных работ. При этом следует направлять

такого рода сообщение надлежащим образом. Нарочно, либо заказным письмом с описью вложения, либо по точному адресу электронной почты, если такая возможность прямо предусмотрена условиями договора. Тоже самое касается техники направления и самого акта о приемке выполненных работ. К примеру, отправили такой акт по электронной почте, а такая возможность договоров не была предусмотрена. Суд может расценить данное обстоятельство как непредоставление акта о приемке выполненных работ.

- В п. 4 ст. 753 Гражданского кодекса, регламентирующем договор строительного подряда, предусмотрена важная норма, направленная на защиту интересов подрядчика: *«При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными»*. Такого рода формулировка устанавливает своего рода презумпцию обоснованности акта о приемке выполненных работ, т.е. даже если заказчик не подписал акт, но при этом не предоставил каких-либо внятных возражений, то этого может оказаться достаточным для признания акта о приемке выполненных работ, не подписанного заказчиком, доказательством выполнения работ. Но на практике работает такая норма далеко не всегда. Многое зависит от конкретных обстоятельств и усмотрения конкретного судьи, что в итоге порождает противоречивую судебную практику в данном вопросе.

Для того, чтобы норма, предусмотренная в п. 4 ст. 753 Гражданского кодекса работала более надежно рекомендуем в договоре строительного подряда прописать конкретный срок ответа (предоставления возражений) на акт о приемке выполненных работ и указать, что отказ от приемки должен носить мотивированный характер.

Поскольку для других видов договоров подряда такие нормы, как в п. 4 ст. 753 Гражданского кодекса, не предусмотрены, то в них рекомендуем предусмотреть как договорное условие указанную норму права.