

Рекомендации по ведению подрядчиками документооборота при исполнении договоров строительного подряда, договоров подряда на осуществление сноса

Региональное отраслевое объединение работодателей «Союз строителей Новосибирской области» в целях содействия обеспечению надлежащего исполнения членами саморегулируемых организаций обязательств по договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса, заключенных с использованием конкурентных способов заключения договора, а также с целью противодействия злоупотреблениям со стороны заказчиков в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд, по результатам мониторинга практики взаимодействия сторон при исполнении договоров, подготовило рекомендации по ведению подрядчиками документооборота в случае выявления ошибок в полученной от заказчика технической и сметной документации, обнаружения в процессе выполнения работ необходимости проведения дополнительных работ, а также при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению работ надлежащего качества и (или) завершению работ в установленный договором срок.

При подготовке рекомендаций проведен правовой анализ положений Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, существующей судебной практики по вопросам, связанным с исполнением подрядных работ и передачей результата таких работ заказчиком.

В целях обеспечения в будущем эффективной правовой защиты при предъявлении заказчиком или третьими лицами требований, претензий к подрядчикам в рамках договоров на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также с целью создания дополнительных гарантий своевременной и в полном объеме оплаты выполненных работ подрядчикам при исполнении договоров рекомендуется применять следующие подходы.

I. Все уведомления и извещения должны быть направлены заказчику по указанному в договоре адресу (адресам) и исключительно предусмотренным договором способом. При отсутствии в договоре способа направления корреспонденции заказчику рекомендуется отправлять Почтой России ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в договоре, а при его отсутствии – по юридическому адресу, указанному в ЕГРЮЛ.

Заключаемые договоры строительного подряда, договоры подряда на снос объектов капитального строительства, обычно предусматривают несколько способов направления контрагенту заявлений, уведомлений, извещений, требований или иных юридически

значимых сообщений (далее – корреспонденция): почтовым отправлением, нарочно, факсимильной связью, по адресам электронной почты, указанным в договоре.

Для использования в качестве доказательств в суде документов, направленных заказчику, необходимо обязательно сохранять документы, подтверждающие отправку. Документами, подтверждающими отправку, могут быть - при отправке:

- почтовым отправлением Почтой России – опись вложения с оттиском штампа, содержащего дату отправки, почтовая квитанция об отправке корреспонденции и уведомление о вручении (в случае если письмо вернулось, необходимо сохранить конверт с содержимым);

- курьерской службой – квитанция об отправке с указанием какой именно документ вложен в письмо и документ, подтверждающий получение письма адресатом;

- нарочно - наличие на сопроводительном письме к корреспонденции (при большом объеме документов) или на копии вручаемого получателю документа: штампа или печати получателя, подписи лица, принявшего корреспонденцию, его ФИО, наименования должности, входящего регистрационного номера и даты принятия;

- факсимильной связью – подтверждение получения в тот же день путем возврата факсимильной связью копии сопроводительного письма к корреспонденции (при большом объеме документов) или копии направленного получателю документа с пометкой «получено», с указанием входящего регистрационного номера, даты принятия, подписи лица, принявшего корреспонденцию, его ФИО, наименования должности;

- по адресу электронной почты – электронное письмо о доставке/получении электронного сообщения по электронной почте (при отправке электронного письма следует ставить отметку в письме о необходимости направления сообщения о доставке, отправленное электронное письмо и сообщение о доставке требуется сохранять в электронных письмах и не удалять, так как в суде может потребоваться удостоверить в нотариальном порядке доказательства отправки данного письма и его получения – в этом случае нотариус лично просматривает отправленное электронное письмо и отчет о доставке).

Также необходимо обратить внимание, что при направлении документов почтовым отправлением рекомендуется использовать Почту России, а не курьерскую службу. Это связано с тем, что большинство курьерских служб не имеют соответствующей лицензии, следовательно, при отправке посредством такой курьерской службой письма срок будет исчисляться не с момента отправки письма (как в случае с Почтой России), а с момента его получения адресатом, а в случае неполучения адресатом письма по каким-то причинам, суд может расценить письмо не отправленным.

В случае несоблюдения указанных выше рекомендаций подрядчик не сможет доказать уведомление заказчика о требуемых фактах (например, вынужденная приостановка работ, ошибки в проектной документации и т.д.), что может повлечь начисление неустоек, штрафов даже в случае вынужденного нарушения договора подрядчиком по вине заказчика.

Правовое обоснование:

Согласно части 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс РФ) заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Как указано в пункте 63 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», с учетом положения пункта 2 статьи 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее - индивидуальный предприниматель), или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Обращаем внимание, что согласно пункту 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015г., юридически значимое сообщение может быть направлено в любой форме, если иное не установлено законом, договором, не следует из обычая или практики, установившейся во взаимоотношениях сторон. При выборе формы извещения необходимо учитывать наличие возможности достоверно установить впоследствии, от кого исходило сообщение, кому было адресовано и на какой предмет это сообщение направлено. Договором может быть установлено, что юридически значимые сообщения, связанные с возникновением, изменением или прекращением обязательств, основанных на этом договоре, направляются одной стороной другой стороне этого договора исключительно по указанному в нем адресу (адресам) или исключительно предусмотренным договором способом. В таком случае направление сообщения по иному адресу или иным способом не может считаться надлежащим, если лицо, направившее сообщение не знало и не должно было знать о том, что адрес, указанный в договоре, является недостоверным (абзац 2 пункта 64 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015).

При этом необходимо учитывать, что изложенные выше правила применяются, если иное не предусмотрено законом или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон (часть 2 статьи 165.1 Гражданского кодекса РФ).

II. Об отсутствии материалов, оборудования, технической документации или о их непригодности или недоброкачественности, обнаруженной в процессе выполнения работ, необходимо известить заказчика.

Действующим законодательством и условиями подрядных договоров предусмотрена обязанность подрядчика выполнять работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства в соответствии с условиями договора, проектно-сметной документацией и действующим законодательством.

На практике подрядчики нередко сталкиваются с ситуацией, когда договор заключен, а техническая документация не передана заказчиком, передана не в полном объеме, необходимом и достаточном для выполнения работ либо переданная документация содержит ошибки, несоответствия или по иным причинам непригодна для её применения.

В случае, если нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации

препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (например, государственный заказчик должен произвести закупку оборудования в установленный срок путем проведения соответствующего конкурса, а заказчик даже не разместил информацию о конкурсе и очевидно, что не успеет к установленному сроку провести закупку оборудования), подрядчик вправе на основании статьи 719 Гражданского кодекса РФ не приступать к работе, а начатую работу приостановить.

Следует помнить что в любом случае (не приступая к работам или приостанавливая начатые работы), подрядчик обязан предупредить заказчика о возникших препятствиях к исполнению договорных обязательств, поскольку, как следует из пункта 2 статьи 716 Гражданского кодекса РФ, подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, которые создают невозможность завершения работы в срок, не вправе при предъявлении к нему требований или его требований к заказчику ссылаться на указанные обстоятельства.

Поэтому подрядчикам, которые к началу выполнения работ не получили предусмотренные договором материалы, оборудование, техническую документацию, либо в процессе выполнения работ обнаружили их непригодность или недоброкачественность, для исключения возможности применения со стороны заказчика штрафных санкций за нарушение сроков выполнения работ (этапов работ), одностороннего отказа заказчика от договора (исполнения договора), и, как следствие, внесения подрядчика в реестр недобросовестных поставщиков, рекомендуется уведомлять заказчика об указанных обстоятельствах в установленном порядке.

Правовое обоснование:

В соответствии с частью 1 статьи 740 Гражданского кодекса РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

При этом согласно части 1 статьи 743 Гражданского кодекса РФ 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. Именно договором определяются состав и содержание документации, а также какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию (пункт 2 статьи 743 Гражданского кодекса РФ).

Как следует из части 1 статьи 716 Гражданского кодекса РФ, если в процессе выполнения работ подрядчиком обнаружены: непригодность или недоброкачественность предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации; возможные неблагоприятные для заказчика последствия выполнения его указаний о способе исполнения работы; иные не зависящие от подрядчика обстоятельства, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок, подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу.

Пример уведомления заказчика о приостановлении работ:

Фирменный бланк

Заказчику
адрес места нахождения

исх.№ _____ от «__» _____ 20__г.

Уведомление о приостановлении работ по контракту

«__» _____ 20__г. между «__» (заказчиком) и «__» (подрядчиком) был заключен контракт №__ от «__» _____ 20__г., предметом которого являлось _____.

В соответствии с п.____ Контракта заказчик обязан не позднее 5 рабочих дней передать подрядчику проектно-сметную документацию. Перечень документации, которая должна быть передана подрядчику, предусмотрен _____.

По состоянию на «__» _____ 20__г. необходимая для выполнения работ по Контракту проектно-сметная документация заказчиком передана не в полном объеме, а именно отсутствуют: _____

Согласно ч.1 ст.743 Гражданского кодекса РФ 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.

Как следует из п.1.ст.719 Гражданского кодекса РФ, подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (статья 328).

В связи с тем, что по состоянию на «__» _____ 20__г. заказчиком не переданы: _____, настоящим уведомляем Вас о том, что ООО «__» приостанавливает работы до получения от ООО «__» всей предусмотренной Контрактом документации.

Генеральный директор _____ / _____ /

III. Дополнительные работы, ранее не предусмотренные договором, до начала их выполнения подлежат согласованию с заказчиком.

Учитывая специфику строительного подряда, предусмотреть еще до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта все работы, необходимые для достижения указанного в договоре результата, бывает сложно. Уже в процессе исполнения договора возникает необходимость выполнения дополнительных работ, ранее им не предусмотренных.

Дополнительными могут быть признаны работы, обладающие одновременно (в совокупности) следующими признаками: необходимость проведения дополнительных работ обнаруживается подрядчиком в процессе исполнения договора; такие работы ранее

не были предусмотрены технической документацией и сметой; без проведения таких работ продолжение (завершение) строительства, реконструкции, капитального ремонта невозможно.

Сообщение о необходимости выполнить дополнительные работы следует направить заказчику по форме и способом, предусмотренными договором, а при их отсутствии в договоре, - в форме и способом, которые позволят в дальнейшем доказать надлежащее извещение (подробно – в пункте 1 настоящих рекомендаций).

Правовое обоснование:

В соответствии с частью 3 статьи 743 Гражданского кодекса 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 получении 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.

Пример уведомления заказчика о приостановлении работ:

Фирменный бланк

Заказчику
адрес места нахождения

исх. № ____ от «__» ____ 20__ г.

Уведомление о необходимости проведения дополнительных работ по контракту «__» ____ 20__ г. между «__» (заказчиком) и «__» (подрядчиком) был заключен контракт № ____ от «__» ____ 20__ г., предметом которого являлось _____.

В процессе выполнения работ по ____ было установлена необходимость выполнения дополнительных работ, а именно: _____.

Указанные обстоятельства подтверждаются _____, возникла необходимость проведения следующих дополнительных работ: _____.

В соответствии с частью 3 статьи 743 Гражданского кодекса 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.

На основании вышеизложенного настоящим уведомляем о необходимости проведения дополнительных работ. О принятом решении просим сообщить не позднее 10 (десяти) дней со дня получения настоящего уведомления.

Приложения:

1. Доказательства, подтверждающие необходимость проведения дополнительных работ.
2. Расчет новой цены работ.

Генеральный директор _____ / _____ /

Для обеспечения приемки заказчиком результатов выполненных дополнительных работ, а также получения оплаты за такие работы подрядчикам рекомендуется предварительно (до начала выполнения дополнительных работ) известить заказчика о необходимости выполнения дополнительных работ и получить от заказчика одобрение. В случае не получения от заказчика в установленный договором или, при отсутствии в договоре, в десятидневный срок, ответа подрядчикам рекомендуется приостановить работы в установленном порядке (подробно – в пунктах 1 и 2 настоящих рекомендаций).

Правовое обоснование:

Как следует из части 4 статьи 743 Гражданского кодекса РФ подрядчик, не выполнивший обязанности, установленной пунктом 3 настоящей статьи, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

Подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не вправе требовать оплаты этих работ и в случае, когда такие работы были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика (пункт 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 №51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда").

IV. При отсутствии в договоре срока предоставления заказчиком доступа к объекту капитального строительства для выполнения работ (передачи фронта работ) такой срок исчисляется с даты полученного от подрядчика уведомления.

Выполнение подрядчиком работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства неразрывно связано с предоставлением ему места, пространства, объекта (части объекта) и доступа к объекту производства работ.

Частью 1 статьи 740 Гражданского кодекса РФ установлена обязанность заказчика создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ.

Учитывая наличие в договорах строительного подряда срока выполнения работ (этапов работ), нарушение которых влечет применение к подрядчику штрафных санкций, подрядчикам рекомендуется принимать у заказчика объект капитального строительства, получать доступ к объекту в срок, установленный договором.

Правовое обоснование:

При отсутствии в договоре такого срока подрядчикам рекомендуется руководствоваться положениями статьи 314 Гражданского кодекса РФ, согласно которой в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

Для получения доступа к объекту (части объекта) капитального строительства при отсутствии в договоре порядка, сроков предоставления такого доступа подрядчику

рекомендуется направить в адрес заказчика требование о передаче объекта для выполнения работ (о предоставлении доступа к объекту).

Пример требования о передаче объекта для выполнения работ:

Фирменный бланк

Заказчику
адрес места нахождения

исх.№ _____ от «__» _____ 20__г.

Требование о передаче объекта капитального строительства для выполнения работ по контракту

«__» _____ 20__г. между «__» (заказчиком) и «__» (подрядчиком) был заключен контракт № _____ от «__» _____ 20__г., предметом которого является _____.

Пунктом _____ Контракта предусмотрена обязанность заказчика предоставить подрядчику доступ на объект.

Пунктом _____ Контракта предусмотрена обязанность подрядчика принять от заказчика объект по акту приема-передачи.

Согласно ч.1 ст.719 Гражданского кодекса РФ подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (статья 328).

В соответствии с ч.1 ст.750 Гражданского кодекса РФ если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

В связи с тем, что по состоянию на текущую дату объект для выполнения работ не нам не передан, настоящим извещаем о невозможности приступить к выполнению работ и просим передать объект в кратчайшие сроки.

Генеральный директор _____ / _____ /

Таким образом, при отсутствии в договоре срока передачи объекта капитального строительства или предоставления доступа к нему для выполнения работ подрядчикам рекомендуется в порядке, установленном договором или действующим законодательством, уведомить заказчика о необходимости передать объект капитального строительства (об обеспечении доступа к нему) для выполнения работ.

Если заказчик не предоставляет подрядчику объект для выполнения работ после направления ему указанного выше уведомления в срок, установленный договором или в семидневный срок если договором срок не предусмотрен, то подрядчику требуется направить заказчику уведомление о приостановке работ в соответствии с пунктом 2 настоящих рекомендаций.

V. Подрядчику необходимо извещать заказчика о готовности результатов работ (этапа работ) к сдаче.

Подрядчик обязан направить сообщение заказчику о готовности результата работ к его сдаче заказчику. Подрядчик, не известивший заказчика о завершении работ по договору и не вызвавший его для участия в приемке результата работ, в дальнейшем при защите своих прав (взыскании с заказчика стоимости выполненных работ, неустойки за нарушение сроков приемки работ и т.п., а также при предъявлении заказчиком подрядчику неустойки за нарушение сроков выполнения работ) лишён права ссылаться на отказ заказчика от приемки работ (пункт 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.2000г. №51). Таким образом, если подрядчик не известит заказчика о готовности объекта и необходимости приступить к приемке работ, то подрядчик не сможет доказать факт, что результат работ не передан в срок по вине заказчика, что может повлечь взыскание штрафных санкций с подрядчика за просрочку сдачи результата работ. Порядок направления уведомления указан в пункте 1 настоящих рекомендаций.

Таким образом, во избежание споров об отсутствии уведомления или о ненадлежащем уведомлении заказчика о готовности работ к сдаче подрядчикам рекомендуется предварительно (если такое условие предусмотрено договором) или одновременно с направлением (передачей) заказчику актов о приемке выполненных работ в сопроводительном письме указать на готовность к сдаче результатов выполненных работ (этапа работ).

Правовое обоснование:

Согласно части 1 статьи 753 Гражданского кодекса РФ 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.

Пример извещения о готовности результата работ к сдаче:

Фирменный бланк

*Заказчику
адрес места нахождения*

исх.№ _____ от «__» _____ 20__г.

Извещение о готовности результата работ к сдаче

«__» _____ 20__ г. между «__» (заказчиком) и «__» (подрядчиком) был заключен контракт №__ от «__»_____ 20__ г., предметом которого является_____.

В соответствии с п. __ Конtrakта извещаем о готовности результата работы к сдаче.

Предлагаем в срок не позднее "__" _____ 20__ г. направить полномочного представителя для осмотра, проверки, принятия результата работ по Конtrakту, а также подписания акта приемки выполненных работ по адресу: _____.

Приложение: Акт приемки выполненных работ №__ от ____ на сумму ____.

Генеральный директор _____ / _____ /

Содержащаяся в письме информация носит исключительно рекомендательный характер, не подменяет собой положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов.