



**Строительные контракты и споры в новой
реальности:
2020 - 2024**



Вызовы, с которыми столкнулась строительная (особенно промышленная) индустрия в 2020 – 2024 годах

2020 год:

пандемия, локдауны, разрушение логистических цепочек

2021 год:

экспоненциальный рост цен на материалы, оборудование, рабочую силу

2022 – 2024 годы:

СВО, санкции, уход западных компаний, антисанкционное законодательство
проблемы платежей, нехватка рабочей силы, курс рубля, учетная ставка ЦБ РФ

Все это породило качественно новую реальность как для заказчиков, реализующих крупные промышленные проекты, так и для подрядчиков и поставщиков

Основные тренды строительных споров 2020 - 2024

- ❖ Споры об изменении цены в связи с значительным увеличением издержек подрядчиков
- ❖ Споры о продлении сроков выполнения работ и превентивном определении размера ответственности
- ❖ Споры о приостановке исполнения договоров
- ❖ Споры, связанные с расторжением договоров
- ❖ Санкции vs Контрсанкции

Приостановка исполнения обязательств по строительному договору – чрезвычайно эффективное средство защиты

- Оперативное средство реагирования, существенно влияющее на баланс в отношениях сторон
- Не требует вмешательства судов, арбитражей и т.п.
- Может быть реализовано только в случаях, предусмотренных договором или законом
- При переговорах по заключению договора каждая сторона стремится расширить собственные права по приостановке и ограничить соответствующие права другой стороны

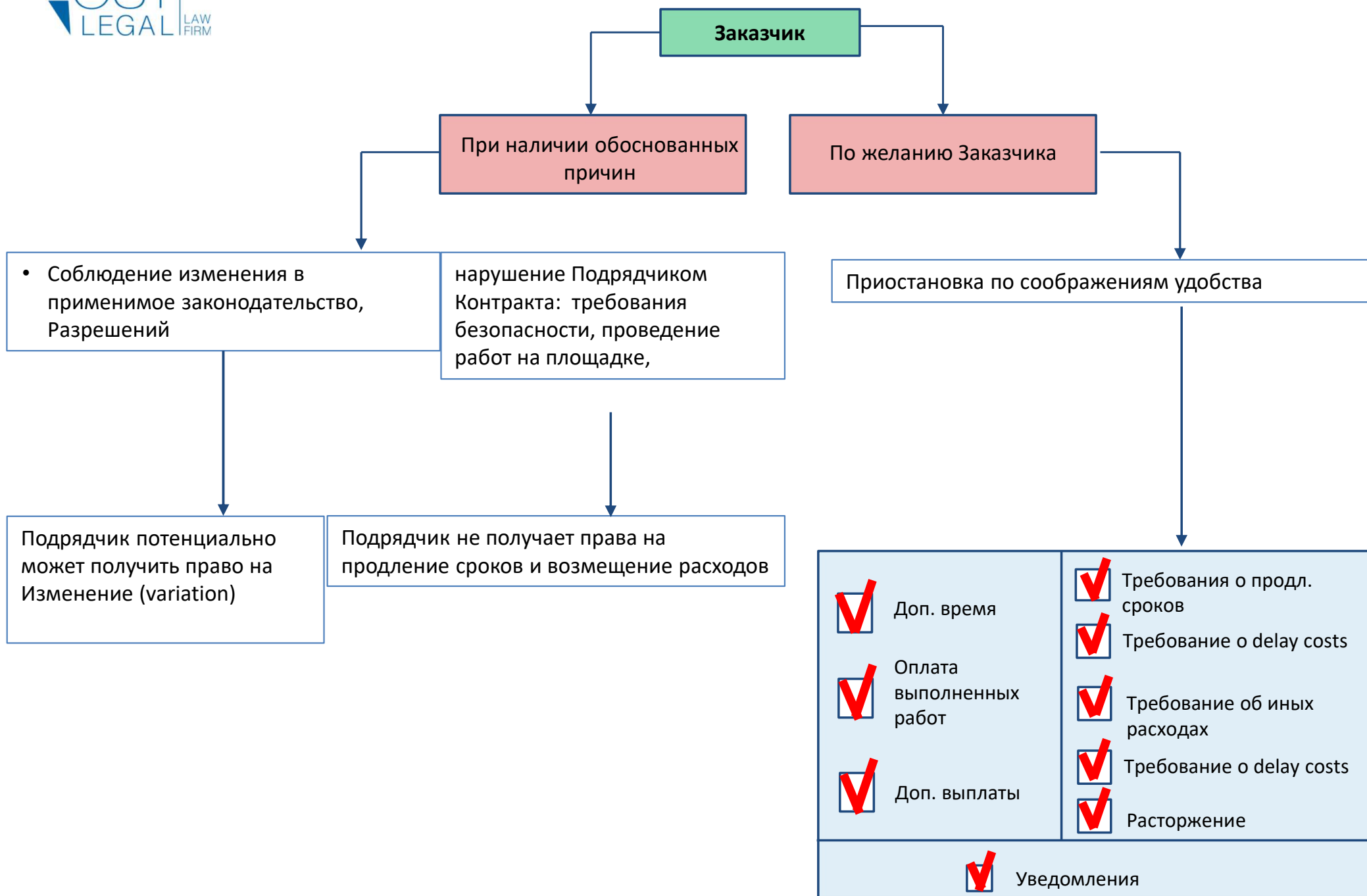
«Разновидности» приостановки

- Приостановка по инициативе заказчика
- Приостановка по инициативе подрядчика
- Приостановка вследствие не зависящих от сторон обстоятельств

Приостановление исполнения договора по инициативе заказчика: ключевые вопросы

- На каком основании заказчик приостанавливает исполнение договора?
- Выполнение каких обязательств приостанавливается?
- Есть ли у заказчика договорное право приостановить исполнение договора?
- Каковы срок и последствия такой приостановки?
- Как долго может длиться приостановка?
- Может ли приостановка исполнения договора заказчиком рассматриваться в качестве отказа от исполнения договора?

Приостановка работ по инициативе заказчика



Правомерная приостановка исполнения договора подрядчиком, в основном, ограничена обнаружением препятствий, материализацией рисков, неисполнением встречных обязанностей со стороны заказчика: ст. 716, 718, 719 ГК РФ.

Возможные дополнительные договорные основания:

- Задержки платежей заказчиком (необходимо специально указывать)
- Отсутствие соглашения по каким-то вопросам (соглашения по доп. работам, по увеличению цены отдельных позиций, по изменению работ и т.п.)
- Санкционные вопросы

Приостановление исполнения договора по не зависящим от сторон обстоятельствам

Основания:

- Обстоятельства непреодолимой силы
- невозможность исполнения

Последствия и проблемы:

- В чем правовые и практические различия приостановки и расторжения?
- Как долго может длиться приостановка?
- Являются ли санкции не зависящими от сторон обстоятельствами?

Основные споры, связанные с приостановкой исполнения строительного контракта

- споры в связи оценкой стоимости незавершенных работ, недопоставленного/ частично готового оборудования и материалов
- споры в связи с возмещением подрядчику расходов, вызванных приостановкой
- споры в связи с удорожанием оставшихся к выполнению работ после окончания приостановки
- споры в связи с дальнейшим продлением срока выполнения работ после того, как они будут возобновлены

Пример из практики:

Генеральный подрядчик приостановил исполнение договора на изготовление и поставку металлоконструкций. Субподрядчик не согласился с такой приостановкой и потребовал оплаты частично изготовленных изделий. Генеральный подрядчик произвел инспекцию металлоконструкций, в ходе которой, а также с учетом ранее сообщенной самим субподрядчиком информации выяснилось, что в действительности, получив уведомление о приостановке, субподрядчик продолжил изготовление металлоконструкций, чтобы предъявить к оплате большее количество товара. В судебном споре была назначена экспертиза, которая подтвердила аргументы генерального подрядчика. В итоге спор был урегулирован мировым соглашением на условиях, устраивающих генерального подрядчика.

Расторжение договора подряда: «законные» основания

- Из-за нарушения подрядчика: ч. 3 ст. 708, ч. 2,3 ст. 715, ч. 3 ст. 723 ГК РФ + общие основания
- Из-за нарушения заказчика: ч. 3 ст. 716, ч. 2 ст. 719, ч. 3 ст. 745 ГК РФ + общие основания
- Заказчиком по соображениям удобства (termination for convenience): ст. 717 ГК РФ
- Вследствие обстоятельств, за которые ни одна сторона не отвечает: невозможность исполнения (ст. 416, 417 ГК РФ), существенное изменение обстоятельств (ст. 451 ГК РФ)

Расторжение договора подряда – это конец или начало конца?

Ликвидационная стадия: договор формально расторгнут, но отдельные мероприятия продолжаются:

- Консервационные мероприятия, завершение отдельных работ
- Передача и приемка оборудования и материалов, в т.ч. находящихся в пути или готовых к отгрузке
- Передача документации
- Перевод прав и обязанностей по субконтрактам

К вышеуказанным мероприятиям продолжают применяться положения договора!

Финансовые последствия расторжении договора: при расторжении из-за нарушения подрядчика

Подрядчик имеет право на получение следующих сумм:

- a) Стоимость Работ (включая Материалы и Оборудование поставки Подрядчика), выполненных Подрядчиком и принятых Заказчиком на момент расторжения Договора;
- b) Стоимость выполненных Работ, закупленных Подрядчиком Оборудования и Материалов, которые не были приняты Заказчиком на момент расторжения Договора, и которые Заказчик согласен принять, а Подрядчик передал Заказчику или представил к передаче

МИНУС

все суммы (включая неустойки, убытки, расходы и проч.) которые причитаются Заказчику от Подрядчика в соответствии с Договором и вследствие его прекращения.

Финансовые последствия при расторжении договора: при расторжении из-за нарушения заказчика, а также при расторжении заказчиком for convenience

Заказчик обязан:

- a) уплатить Подрядчику стоимость Работ (включая Техническую Документацию, Оборудование и Материалы), выполненных Подрядчиком и принятых Заказчиком на момент расторжения Договора;
- b) уплатить Подрядчику стоимость выполненных Работ, закупленных Подрядчиком Оборудования и Материалов, которые не были приняты Заказчиком на момент расторжения Договора;
- c) возместить следующие документально подтвержденные расходы, понесенные Подрядчиком вследствие расторжения Договора (в пределах разницы между Договорной Ценой и уже уплаченной частью Договорной Цены), за исключением упущенной выгоды, включая:
 - i. расходы, обоснованно понесённые Подрядчиком при удалении Строительной Техники со Строительной Площадки и репатриации персонала Подрядчика.
 - ii. обоснованные расходы, причинённые Подрядчиком вследствие сопутствующего расторжения Договоров Субподряда.

Основные споры, связанные с расторжением строительного контракта

1. **Споры относительно основания расторжения:** имело ли место нарушение одной из сторон, послужившее основанием для расторжения? Предполагает установление следующих обстоятельств:
 - delay analysis
 - оценку качества
 - установление иных нарушений
 - наличие санкционного элемента

2. **Споры относительно последствий расторжения:** определение сальдо расчетов. Предполагает установление следующих обстоятельств:
 - оценка стоимости незавершенных и частично выполненных работ
 - расчет убытков и расходов сторон

Пример из практики:

Цена договора строительного подряда состояла из фиксированной суммы «косвенных затрат» и нефиксированной суммы «прямых затрат» (произведение физ. объемов на единичные расценки). Косвенные расходы уплачивались путем «процентования» к прямым расходам. Договор был досрочно расторгнут, и подрядчик посчитал, что он понес «косвенных затрат» больше, чем смог физически запроцентовать к моменту расторжения. Возник спор как относительно того, какие расходы подрядчика должны относиться к категории «косвенных» затрат, так и относительно того, какая часть косвенных затрат подлежит уплате подрядчику при расторжении договора

**Санкции vs Контр-санкции:
Регламент ЕС 833/2014 vs ст. 248.1, 248.2**

Регламент ЕС 833/2014, ст. 11: влияние на договоры и обеспечительные инструменты

1. Никакие требования, возникшие в связи с каким-либо контрактом или сделкой, исполнение которых было затронуто, напрямую или опосредованно, в целом или частично мерами, введенными в соответствии с настоящим Регламентом, в том числе требования о возмещении убытков или любые иные требования подобного рода, такие как требования о компенсации или требования в рамках обеспечения, а именно требование об увеличении срока или о погашении (выплате) гарантии, поручительства или соглашения о возмещении потерь, в частности, финансовой гарантии или финансовой гарантии от убытков, в любой формулировке не могут быть удовлетворены, если они предъявлены:

(a) физическими, юридическими лицами или организациями, указанными в Приложениях к настоящему Регулированию, или физическими, юридическими лицами или организациями, учрежденными вне Союза, и чьи имущественные права напрямую или опосредованно принадлежат им самим в размере более 50%;

(b) любыми другими российскими физическими, юридическими лицами или организациями;

(c) любыми физическими, юридическими лицами или организациями, действующими через или от имени одного из физических, юридических лиц или организаций, указанных в пунктах (a) или (b) настоящего параграфа.

2. В каком бы то ни было процессе по принудительному исполнению требования, бремя доказывания того факта, что удовлетворение требования не запрещено параграфом 1 настоящей Статьи, лежит на лице, настаивающем на принудительном исполнении своего требования.

3. Настоящая Статья применяется без ущерба для права физических, юридических лиц или организаций, указанных в параграфе 1 настоящей Статьи, на судебную проверку законности неисполнения договорных обязательств в соответствии с настоящим Регламентом.

Контакты:



Владимир Липавский, управляющий партнер

lipavsky@ostlegal.ru www.ostlegal.ru

+ 7 (495) 150 36 28

+ 7 916 674 45 98

Больше информации:

ТГ Ost Legal Pro Construction https://t.me/ol_construction

