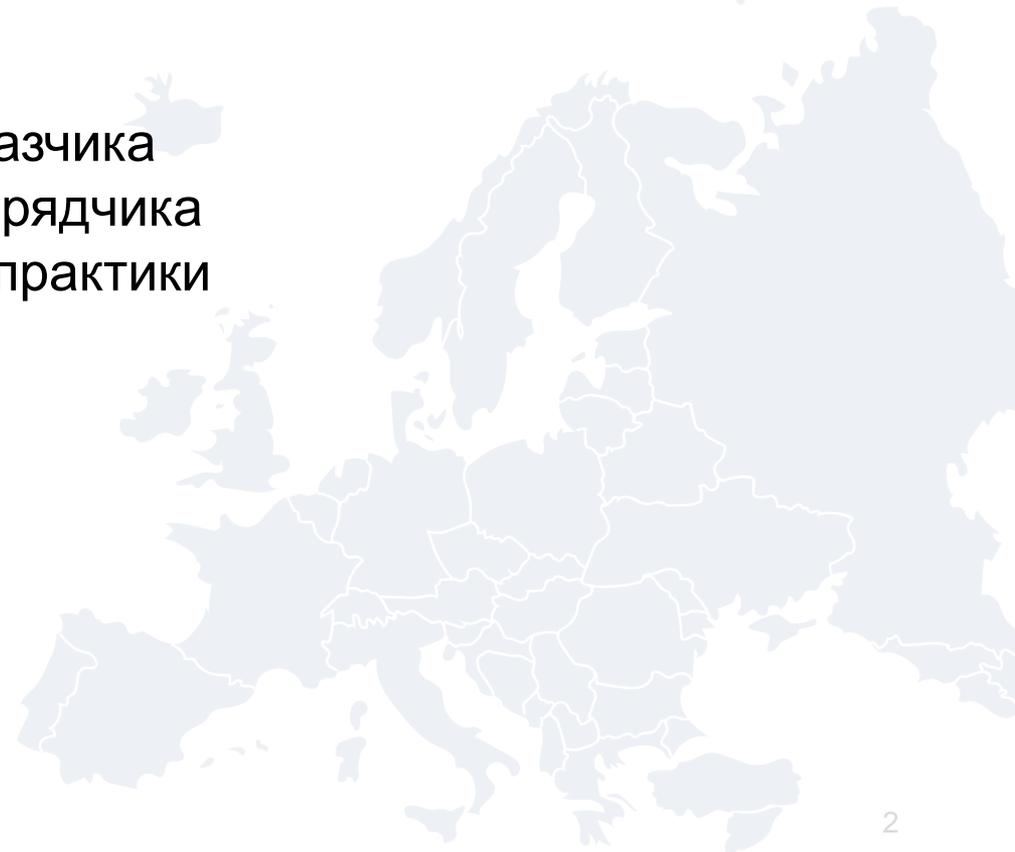
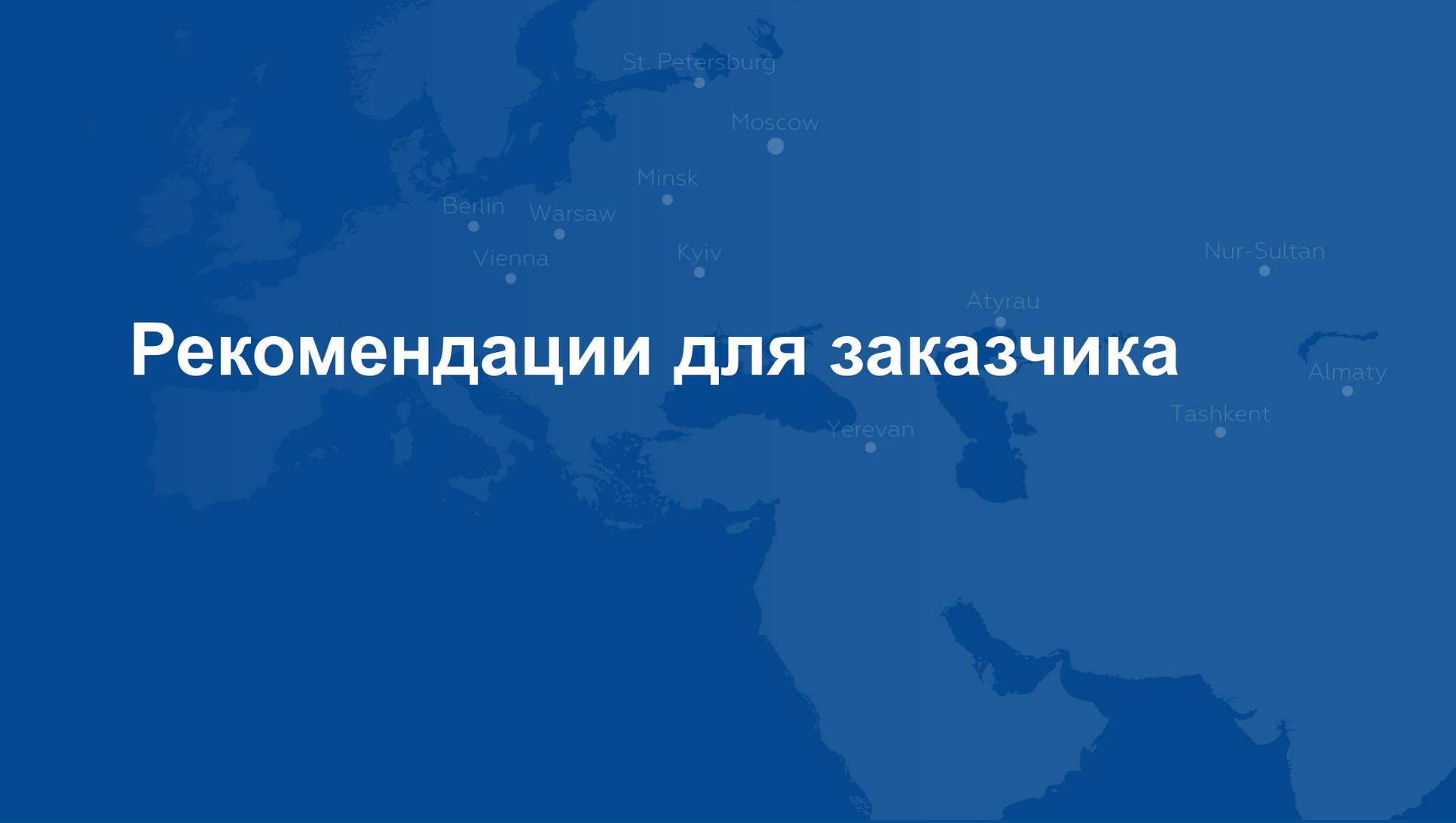


Строительство и пандемия: особенности исполнения договоров подряда и оказания услуг

Содержание

1. Рекомендации для заказчика
2. Рекомендации для подрядчика
3. Примеры из судебной практики





Рекомендации для заказчика

St. Petersburg

Moscow

Minsk

Berlin

Warsaw

Vienna

Kyiv

Atyrau

Nur-Sultan

Almaty

Yerevan

Tashkent

Форс-мажор или нет?

- Суд решает в каждом конкретном случае, учитывая влияние пандемии и ограничительных мер на исполнение договора
- Для платежных обязательств форс-мажор и существенное изменение обстоятельств признается очень редко
- Специальные условия об освобождении от пени для оплаты коммунальных услуг до 01.01.2021 (98-ФЗ и ПП № 424 от 02.04.2020)
- Специальные условия для государственных контрактов (изменение условий, признание коронавируса форс-мажором – письмо Минфина, МЧС и ФАС от 03.04.2020)

Как выйти из договора?

- Отказ от договора по ст. 715 ГК РФ (частный случай ст. 328 ГК):
 - подрядчик выполняет работу настолько медленно, что ее окончание к сроку становится невозможным
 - возмещение убытков подрядчиком
 - возврат неотработанного аванса
- Отказ от договора по ст. 717 ГК РФ или п. 1 ст. 782 ГК РФ:
 - без объяснения причин
 - оплата выполненной работы и возмещение убытков заказчиком (в пределах разницы между ценой и стоимостью выполненной работы) либо оплата понесенных расходов (для услуг)
- Прекращение обязательства согласно ст. 416 и 417 ГК РФ:
 - невозможность исполнения обязательства должна иметь постоянный (неустранимый) характер

Что учесть в договорах?

- Правила о форс-мажоре:
 - Сжатый срок уведомления о форс-мажоре
 - Последствия неуведомления
 - Необходимость предоставить сертификат
 - Расторжение договора в случае длительного форс-мажора
- Изменение условий:
 - Порядок уведомления о задержке / удорожании
 - Порядок согласования изменений
 - Запрет ссылаться на ст. 451 ГК (существенное изменение обстоятельств)



Рекомендации для подрядчика

St. Petersburg

Moscow

Minsk

Berlin

Warsaw

Vienna

Kyiv

Atyrau

Nur-Sultan

Almaty

Yerevan

Tashkent

Нерабочие дни?

- С 30.03.2020 по 08.05.2020 нерабочие дни согласно Указам Президента РФ № 206, 239 и 294:
 - исключение для непрерывно действующих организаций
 - «нерабочие дни» не являются основанием для переноса сроков исполнения обязательств (Обзор ВС по коронавирусу № 1)
- С 13.04.2020 по 11.05.2020 запрет на работу строительных компаний в Москве и МО (Указ мэра № 12-УМ и Постановление губернатора МО № 108-ПГ):
 - Возможно признать форс-мажором
 - Необходимо уведомить заказчика согласно ст. 716 ГК РФ

Ограничения при работе

- Методические рекомендации МР 3.1/2.2.0172/2-20. 3.1. (Письмо Роспотребнадзора от 18.04.2020), Письмо Минстроя России от 03.04.2020 № 13156-ИФ/03:
 - Разделение работников на бригады
 - Ограничение перемещения работников
 - Доставка работников к месту работы
- Нужно ли отправлять всю бригаду на карантин, если выявлены заболевшие работники? А закрывать строительную площадку?
- Необходимо уведомить заказчика согласно ст. 716 ГК РФ
- Изменение договора согласно п. 3 ст. 744 ГК РФ (превышение сметы) и ст. 450, 451 ГК РФ (существенное изменение обстоятельств)

Как выйти из договора?

- Отказ от договора по п. 3 ст. 716 ГК РФ (изменение обстоятельств):
 - обязанность заказчика изменить указания о способе выполнения работы
 - возмещение убытков заказчиком
- Отказ от договора по ст. 719 ГК РФ (частный случай ст. 328 ГК РФ):
 - можно приостановить работы при невыплате аванса
 - необходимо уведомить о приостановлении работ
- Отказ от договора по п. 2 ст. 782 ГК РФ (услуги):
 - без объяснения причин
 - возмещение убытков подрядчиком
- Существенное изменение обстоятельств по ст. 451 ГК РФ
- Прекращение обязательства согласно ст. 416 и 417 ГК РФ:
 - невозможность исполнения обязательства должна иметь постоянный (неустранимый) характер

Что учесть в договорах?

- Правила о форс-мажоре:
 - Ограничительные меры скорее всего не признают форс-мажором / существенным изменением обстоятельств для будущих договоров
 - Не включать жесткие условия об уведомлении, сертификате, последствиях неуведомления
 - Предусмотреть возможность расторжения
 - Гибкие условия возврата аванса
- Изменение условий:
 - Возможность изменения условий договора
 - Порядок согласования изменений

Примеры из судебной практики

St. Petersburg

Moscow

Minsk

Berlin

Warsaw

Vienna

Kyiv

Nur-Sultan

Atyrau

Almaty

Yerevan

Tashkent

- Заказчик транспортных услуг нарушил обязательства по возврату тары, но не смог доказать влияние ограничительных мер на неисполнение обязательств; кроме того, был нарушен установленный договором срок для уведомления о форс-мажоре (Решение АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.10.2020 по делу N А56-65237/2020)
- Суд отказал компании в рассрочке платежных обязательств, несмотря на то, что компания временно приостановила основной вид деятельности в связи с ограничительными мерами (курорты в Сочи были закрыты до 01.07.2020) (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.10.2020 № Ф08-8534/2020)
- Ограничительные меры могут быть признаны существенным изменением обстоятельств и основанием для расторжения договора (Обзор ВС по коронавирусу № 1, Решение АС Кемеровской области от 21.09.2020 по делу № А27-15335/2020 (расторжение договора на оказание гостиничных услуг по иску заказчика))

- Нарушение срока изготовления товара является основанием для расторжения договора, «нерабочие дни» по указу Президента не продлевают срок исполнения обязательства (Решение АС Чувашии от 17.09.2020 по делу № А79-4753/2020)
- Допускается отказ от договора для заказчика-потребителя в связи с нарушением сроков подрядчиком по ст. 28 ЗОПП (Обзор ВС по коронавирусу № 1) – аналогично ст. 715 ГК РФ
- Подрядчик не уведомил заказчика о неблагоприятных погодных условиях, поэтому он не вправе ссылаться на них в обоснование нарушения сроков работы (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.06.2016 № Ф09-5809/16)

Спасибо за внимание!



Екатерина Калинина

Руководитель практики недвижимости и
административного права
SCHNEIDER GROUP
KalininaEA@schneider-group.com

www.schneider-group.com