



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»

А.Н. Глушков

(подпись)

«25» 06 2021 г.

Утверждено

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (протокол от «25» июня 2021 г. № 89)

Заключение

по результатам рассмотрения предложений саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа по внесению изменений в Типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, утверждённые приказом Минстроя России от 14.01.2020 № 9/пр

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) провёл анализ предложений саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа по внесению изменений в Типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, утверждённые приказом Минстроя России от 14.01.2020 № 9/пр (далее - инициатива).

Правовая экспертиза проводилась в период с 19.11.2020 по 25.06.2021 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Максимов А.В. – руководитель рабочей группы;
- 2) Денискин Н.Н.;
- 3) Кузенский А.В.;
- 4) Кузьма И.Е.;
- 5) Мешалов А.В.;
- 6) Ребрищев И.Н.

При проведении правовой экспертизы проанализированы поступившая инициатива, нормы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ), Правила разработки типовых контрактов, типовых условий контрактов, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 02.07.2014 № 606 «О порядке разработки типовых контрактов, типовых условий контрактов, а также о случаях и условиях их применения» (далее – Правила разработки типовых контрактов), Типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, утверждённые приказом Минстроя России от 14.01.2020 № 9/пр (далее – Типовые условия).

В ходе рассмотрения инициативы Экспертным советом учтено следующее.

Авторами инициативы предлагается внести изменения в Типовые условия путём уточнения отдельных существующих положений, а также путём введения дополнительных пунктов, устанавливающих права и обязанности сторон.

В соответствии с пунктом 2 Правил разработки типовых контрактов типовые контракты, типовые условия контрактов для закупки товаров, работ, услуг разрабатываются федеральными органами исполнительной власти, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» и Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос»,

осуществляющими нормативно-правовое регулирование в соответствующей сфере деятельности, а также федеральным органом исполнительной власти по регулированию контрактной системы в сфере закупок в случае, предусмотренном частью 11 статьи 34 Закона № 44-ФЗ (далее - ответственные органы), и утверждаются нормативными правовыми актами ответственных органов.

Типовые контракты, типовые условия контрактов содержат обязательные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и состоят из постоянной и переменной частей (пункты 6 и 7 Правил разработки типовых контрактов).

Пунктом 12 Правил разработки типовых контрактов установлено, что изменения в утверждённые типовые контракты, типовые условия контрактов вносятся посредством принятия нормативного правового акта в порядке, установленном для разработки, утверждения и размещения в единой информационной системе в сфере закупок типовых контрактов, типовых условий контрактов в соответствии с пунктами 2 - 11 указанных Правил.

Обозначенная в инициативе проблематика имеет высокую степень актуальности, что подтверждается существенным количеством споров относительно причин несвоевременного исполнения обязательств по договорам строительного подряда, рассматриваемых арбитражными судами. Необходимость введения отдельных положений типовых условий ранее уже становилась предметом обращения Ассоциации «Национальное объединение строителей» в адрес Минстроя России.

По результатам правовой экспертизы инициативы Экспертный совет отмечает следующее.

1. Предлагаемое авторами рассматриваемой инициативы дополнение переменной части пункта 1.1 Типовых условий вариантом № 3 «в соответствии с графиком исполнения контракта, включающим график выполнения строительно-монтажных работ и график передачи материалов, изделий, конструкций и оборудования, обеспечение которого возложено на Заказчика,

которые являются приложениями № __ к контракту и его неотъемлемой частью», обосновывается авторами инициативы частым нарушением заказчиками разумных сроков передачи строительной площадки и технической документации. Экспертный совет отмечает, что, несмотря на то, что указанные в обосновании случаи имеют достаточное распространение, подобные ситуации императивно урегулированы нормами статьи 719 ГК РФ, имеют чётко определенные последствия, которые широко применяются судами при разрешении споров. Вместе с тем введение в Типовые условия предлагаемого варианта 3 позволит синхронизировать действия сторон по исполнению контракта и направлены на более качественное восприятие сторонами сроков и этапов выполнения работ, а также своевременность обеспечения объекта материалами и ресурсами.

2. Согласно тексту инициативы, пункт 1.2 Типовых условий предлагается изложить в следующей редакции: «Обеспечить выполнение работ по контракту в соответствии с утвержденной заказчиком проектной документацией, имеющей положительное заключение государственной экспертизы (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), и рабочей документацией, выданной заказчиком в производство работ.». Обоснование необходимости изложения пункта в инициативе отсутствует. По мнению Экспертного совета, предлагаемые изменения уточняют требования к технической документации. Поскольку пункт 1.2 Типовых условий относится к разделу обязанностей подрядчика, указывать в нем дополнительные требования к такой документации не представляется целесообразным. Кроме того, инициативой предусматривается внесение в Типовые условия пункта 2.4 где указываются характеристики, которым должна соответствовать передаваемая техническая документация. Дублирование в различных частях контракта одинаковых по сути условий не способствует структурированности документа и усложняет его толкование. Учитывая, что в соответствии с частью 2 статьи 743 ГК РФ договором строительного подряда должны определяться состав и содержание технической документации Экспертный совет предлагает изложить пункт 1.2 инициативы в следующей редакции: «Обеспечить

выполнение работ по контракту в соответствии с переданной заказчиком технической документацией в составе (перечислить техническую документацию к контракту), являющейся приложениями к настоящему контракту и его неотъемлемой частью.».

3. Предлагаемые авторами инициативы корректировки пункта 1.7 («если вышеуказанные обстоятельства возникли по вине подрядчика») и пункта 1.11.1 («если они не были согласованы с заказчиком») Типовых условий также не содержат обоснования необходимости их включения в Типовые условия. Действующая редакция указанных пунктов Типовых условий устанавливает ответственность подрядчика за отступления от проектной и рабочей документации. Экспертный совет считает, что предлагаемые изменения приводят содержание корректируемых пунктов к согласованности с нормами ГК РФ (статьи 716, 754, 757) разграничивающими ответственность сторон за принимаемые решения и отступления от требований проектной и иной технической документации.

4. Проектируемый инициативой пункт 1.13 Типовых условий («Обязательства подрядчика по строительству (реконструкции) объекта в соответствии с настоящим контрактом признаются выполненными, при подписании сторонами акта приемки законченного строительством (реконструкцией) объекта») содержит норму, определяющую момент окончания производства работ по контракту. По мнению Экспертного совета, необходимость введения такой нормы обуславливается требованиями статей 708, 741 ГК РФ в целях установления фактического соблюдения сроков производства работ, а также разграничения рисков случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда.

5. Дополнения в пункт 2.2 Типовых условий («Заказчик, получив сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных работ, обязан немедленно приступить к его приёмке») мотивируются авторами инициативы ссылкой на положения статьи 753 ГК РФ. По мнению Экспертного совета, предложенная формулировка, заимствованная из норм ГК РФ, оставляет

некий пробел в определении продолжительности момента, когда заказчик обязан приступить к приёмке объекта. Руководствуясь положениями пункта 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закреплёнными в статье 1 ГК РФ, другими положениями ГК РФ, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 ГК РФ). При толковании условий договора в силу абзаца первого статьи 431 ГК РФ принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений (буквальное толкование). Такое значение определяется с учётом их общепринятого употребления любым участником гражданского оборота, действующим разумно и добросовестно (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307 ГК РФ), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела. Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из её незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду. Понятие «немедленно» указывает на срочность осуществления определённого действия. Вместе с тем зачастую заказчик не имеет возможности приступить к приёмке объекта сразу после получения уведомления от подрядчика. Учитывая, что Типовые условия, типовые контракты могут включать переменную часть, Экспертный совет предлагает изложить дополнения к пункту 2.2 Типовых условий в следующей редакции: «Заказчик, получив сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных работ, обязан приступить к его приёмке не позднее __ рабочих дней.», где количество дней указывается исходя из условий контракта и зависит от объективных причин, таких как удалённость объекта, необходимость соблюдения процедур, предшествующих осуществлению приёмки. Предложенная редакция позволит сторонам контракта определённо

понимать период времени с момента уведомления заказчика до фактического начала процедуры приёмки и учесть такой период в сроках контракта.

6. Пунктом 2.3 инициативы предлагается дополнить обязанность заказчика «предоставить подрядчику освобожденный под строительство объекта капитального строительства земельный участок или реконструируемый объект капитального строительства, обеспеченный строительной готовностью по акту приема–передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания контракта.». Экспертный совет отмечает, что предлагаемая конструкция пункта 2.3 согласуется с положениями статьи 747 ГК РФ о дополнительных обязанностях заказчика, а также части 4 статьи 52 ГрК РФ и позволит урегулировать объективную необходимость своевременной передачи объекта для производства работ в надлежащие сроки. Вместе с тем при введении предлагаемого пункта следует учесть, что контракты строительного подряда могут заключаться с отложенным сроком производства работ. Экспертный совет предлагает дополнить проектируемый пункт после слов «с даты подписания контракта» оговоркой «, если иной срок не предусмотрен условиями контракта».

7. Изложенный в инициативе пункт 2.4 Типовых условий, устанавливающий обязанность заказчика «передать подрядчику проектную документацию, рабочую документацию, а также иную техническую и разрешительную документацию, необходимую для выполнения работ по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания контракта.», кроме того устанавливает следующие требования к такой документации: «Проектная документация должна быть утверждена Заказчиком и иметь положительное заключение государственной экспертизы.». Проанализировав указанный пункт в предложенной редакции Экспертный совет приходит к мнению, что проектируемая норма направлена на гармонизацию положений Типовых условий с нормами ГрК РФ (статья 49), ГК РФ (статья 743) и положениями СП 48.13330.2019 «Организация строительства» (далее – СП 48.13330.2019), уточняя требования к составу и характеристикам технической документации, а также указанию сроков её

передачи. Необходимость предлагаемой корректировки подтверждается наличием споров, переданных на рассмотрение арбитражных судов (например, дело № А03-9980/2020), где несоблюдение заказчиком требований к передаваемой документации стало основанием для приостановки работ, а в последующем и для одностороннего отказа подрядчика от исполнения договора подряда.

Кроме того, пункт 2.4 инициативы содержит указание на необходимость определять в контракте перечень документации, необходимой для выполнения работ, что является следствием требований императивных норм, изложенных в части 2 статьи 743 ГК РФ. С учётом обоснований корректировки сроков, ранее изложенных в пункте 6, а также учитывая мнение, изложенное в пункте 2 настоящего заключения, Экспертный совет считает целесообразным изложить проектируемый в инициативе пункт 2.4 в следующей редакции: «2.4. Передать подрядчику проектную документацию, рабочую документацию, а также иную техническую и разрешительную документацию, необходимую для выполнения работ по акту приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания контракта, если иной срок не предусмотрен условиями контракта. Проектная документация должна иметь положительное заключение государственной экспертизы (в случаях, предусмотренных действующим законодательством). Рабочая документация должна быть утверждена заказчиком в производство работ. Перечень технической документации, необходимой для выполнения работ, определяется контрактом.».

8. Предлагаемые к включению в Типовые условия пункты 2.5 и 2.6 инициативы устанавливают обязанность заказчика гарантировать качество и достоверность проектной и рабочей документации, соответствие её нормам и правилам действующего законодательства, а также возлагают на заказчика ответственность за качество материалов, изделий, конструкций и оборудования поставляемого заказчиком на объект в соответствии с условиями контракта, а также за свой счёт устраняет их дефекты и недостатки, выявленные в течение гарантийного срока. Следует отметить, что согласно статье 761 ГК РФ, ответственность за ненадлежащее составление технической документации и

выполнение изыскательских работ, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе технической документации и данных изыскательских работ, несёт подрядчик по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ. В определённых законом случаях техническая документация подлежит направлению на экспертизу (статья 49 ГрК РФ). Тем самым, возложение ответственности на заказчика за качество и достоверность проектной документации не соответствует правовой конструкции, заложенной в нормы гражданского законодательства. Экспертный совет считает, что пункт 2.5 инициативы следует изложить в следующей редакции: «2.5. Заказчик обязан устранить недостатки проектной, рабочей иной технической документации выявленные в ходе строительства.».

Распределение ответственности за качество материалов изделий, конструкций и оборудования, используемых для выполнения контракта, заложено в нормах ГК РФ. Предложенные авторами инициативы к включению в Типовые условия обязанности заказчика соответствуют нормам статьи 745 ГК РФ. Экспертный совет отмечает, что для целей соблюдения баланса прав и обязанностей сторон контракта включение в Типовые условия предложенного пункта 2.6 требует зеркального отражения в разделе «Условия об обязанностях подрядчика» ответственности подрядчика за качество материалов изделий, конструкций и оборудования используемых для выполнения контракта поставляемых подрядчиком.

9. Проектируемые инициативой пункты 2.7 и 2.8 Типовых условий направлены на установление ответственности заказчика за просрочку оплаты выполненных работ и непредоставление встречного исполнения. В соответствии с частями 4 и 5 статьи 34 Закона № 44-ФЗ в контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом. В случае просрочки исполнения заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком обязательств,

предусмотренных контрактом, поставщик (подрядчик, исполнитель) вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пенья начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства. Такая пенья устанавливается контрактом в размере одной трёхсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы. Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом. Указанными нормами разграничивается ответственность за просрочку исполнения обязательств и неисполнение обязательств заказчиком. В качестве меры ответственности за неисполнение предусматривается штраф, а за просрочку исполнения обязательств – пенья. Предлагаемый к включению в Типовые условия пункт 2.7 инициативы приведёт к формированию нормы о наложении на заказчика штрафа в сочетании с пеней, начисляемой на основании части 5 статьи 34 Закона № 44-ФЗ за несвоевременную оплату работ, а проектируемый пункт 2.8 - к формированию нормы о наложении на заказчика штрафа в сочетании с пеней, начисляемой на основании части 5 статьи 34 Закона № 44-ФЗ за несвоевременное предоставление документов. В соответствии со статьёй 330 ГК РФ под неустойкой понимается денежная сумма, подлежащая оплате за неисполнение или ненадлежащее исполнение (включая просрочку) обязательства. Под штрафом понимается неустойка, рассчитываемая в твёрдой сумме, а под пеней неустойка, рассчитываемая в виде периодически начисляемого платежа. Учитывая это, проектируемые нормы пункта 2.8 Типовых условий о наложении штрафа за каждый день просрочки не соответствуют положениям статьи 330 ГК РФ.

Несмотря на отсутствие законодательного запрета для использования в договорах положений о неустойке, рассчитываемой в виде сочетания штрафа и пени за одно и тоже нарушение (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского

кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»), Экспертный совет не поддерживает предложенные нормы поскольку они приводят к двойной ответственности заказчика за одно допущенное нарушение, тогда как в отношении подрядчика такой порядок не применяется.

10. В существующий пункт 5.4 Типовых условий предлагается внести три абзаца, дополняющих норму порядком и сроками составления акта выполненных работ, а также порядком направления отказа от приёмки выполненных работ и условиями одностороннего признания работ выполненными. Проанализировав текст указанного пункта, Экспертный совет приходит к выводу о соответствии изложенных норм положениям статьи 753 ГК РФ, регулирующим сдачу и приёмку работ. Но при этом отмечается очень малый срок для осуществления процедур приёмки. Даже с учётом того, что согласно пунктам 5.1-5.4 действующей редакции Типовых условий приёмка осуществляется на основании первичных учётных документов без сопоставления технологии производства фактически выполненных работ, технологиям, принятым при разработке сметных нормативов, выполнить приёмку работ за 3 (три) рабочих дня не всегда представляется возможным. Кроме того, отсчёт сроков не должен начинаться со дня уведомления о готовности к сдаче результата работ, поскольку начало течения срока должно быть увязано с началом осуществления самой процедуры приёмки. Вместе с тем Экспертный совет принимает во внимание и актуальность указания разумных сроков для осуществления приёмки работ, поскольку в практике присутствуют случаи, где предусмотренный контрактом срок выполнения работ значительно меньше срока, отведённого на их приёмку (МК №Ф.2020.006 – срок выполнение работ 98 дней, срок приёмки 120, срок повторной приёмки при наличии мотивированных замечаний 120 дней с момента их устранения).

Также, по мнению Экспертного совета, указанные дополнения целесообразно выделить в отдельный пункт раздела 5 Типовых условий. С учётом обозначенного Экспертный совет предлагает изложить дополнения в следующей редакции: «Приёмка заказчиком результата выполненных

подрядчиком работ оформляются актом, подписанным обеими сторонами в течение не более 30 (тридцати) рабочих дней с момента начала приемки работ. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. Заказчик вправе отказаться от приемки результата выполненных подрядчиком работ в случае обнаружения недостатков, о чем письменно уведомляет подрядчика в течение 3 (трёх) рабочих дней. В случае, немотивированного отказа заказчика, либо отказа не по существу, работы считаются принятыми без замечаний с момента истечения срока на приемку работ».

11. Пунктом 5.7 инициативы предлагается дополнить Типовые условия нормами об уступке требований по контракту. Так, признавая императивно установленный законом № 44-ФЗ запрет на перемену поставщика (исполнителя, подрядчика) за исключением случая, если новый поставщик (подрядчик, исполнитель) является правопреемником поставщика (подрядчика, исполнителя) по такому контракту вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения (часть 5 статьи 95 Закона № 44-ФЗ), авторы инициативы призывают учитывать выводы Верховного Суда Российской Федерации, изложенные в определении от 20.04.2017 по делу № 307-ЭС16-19959, согласно которым предусмотренное пунктом 7 статьи 448 ГК РФ требование об исполнении договора лично победителем торгов означает запрет на передачу им возникающих из соответствующих договоров прав и обязанностей при выполнении работ, оказании услуг, поставке или получении имущества, в том числе во временное пользование и не может быть распространён на уступку победителем торгов денежного требования, возникающего из заключённого на торгах договора, поскольку при исполнении заказчиком обязанности по уплате денежных средств личность кредитора не имеет существенного значения для должника. Экспертный совет поддерживает указанную позицию и дополнение Типовых условий в предложенной редакции. Вместе с тем, с целью соблюдения юридической техники документа, предлагается перенести проектируемый пункт в раздел «6. Условия об изменении контракта».

12. В отношении предложенного к включению в Типовые условия пункта 5.8 Экспертный совет отмечает следующее.

Действительно, в настоящее время Типовые условия не содержат оговорки относительно уклонения одной из сторон контракта от подписания акта приёмки законченного строительством (реконструкцией) объекта, что в некоторых случаях приводит к невозможности запуска эксплуатации объекта.

Действующие положения законодательства, а равно актуальная судебная практика дают однозначный ответ об алгоритме действия одной из сторон при уклонении второй стороны от подписания акта. Так, из статей 711 и 746 ГК РФ следует, что основанием возникновения обязанности заказчика по оплате подрядчику работ является факт выполнения последним работ и передачи их результата заказчику. В соответствии с пунктом 4 статьи 753 ГК РФ, сдача результата работ подрядчиком и приёмка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нём делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. При этом абзацем вторым пункта 4 статьи 753 ГК РФ установлено, что односторонний акт сдачи или приёмки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными. Так, в частности, если заказчик не извещён о завершении работ по договору строительного подряда и не вызван для их приёмки, подрядчик не может ссылаться на отказ заказчика от приёмки и требовать оплаты на основании одностороннего акта сдачи (см. пункт 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

Выводы о законности одностороннего подписания актов при установленном необоснованном уклонении от их подписания второй стороной содержатся также в Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.11.2020 № Ф01-14306/2020 по делу № А43-44992/2018, Постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 11.11.2020 № Ф02-

5193/2020 по делу № А33-10234/2018, Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.11.2020 № Ф03-4709/2020 по делу № А73-4793/2020, Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.11.2020 № Ф04-4451/2020 по делу № А45-4846/2020, Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 30.11.2020 № Ф06-68090/2020 по делу № А65-2746/2020 и во многих других судебных актах.

На основании изложенного следует признать, что в настоящее время проблема, связанная с уклонением одной из сторон от подписания актов, является актуальной и, как правило, влекущей за собой судебные разбирательства.

Соответственно, включение предложенного условия в Типовые условия контрактов будет способствовать оперативному разрешению подобных ситуаций, поскольку устранил необходимость судебного доказывания правомочности одностороннего подписания актов, однако, по мнению Экспертного совета, формулировку предложенного условия следует скорректировать исходя из действующих в настоящее время правовых позиций, а также исключить из неё указание на необходимость составления дополнительного акта как избыточную.

Так, к примеру, изложение предложенного условия возможно в следующей формулировке: «5.8. Объект признается построенным (реконструированным) со дня подписания акта приемки законченного строительством (реконструкцией) объекта Сторонами. При не мотивированном отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной в одностороннем порядке.».

13. Авторы инициативы предлагают дополнить Типовые условия пунктом 7.2 следующего содержания: «7.2. Начало течения срока выполнения работ исчисляется с даты выполнения заказчиком обязательств, указанных в пунктах 2.3 и 2.4 контракта.». Следует отметить, что предлагаемый пункт содержит отсылку к положениям пунктов, также проектируемых инициативой и отсутствующих в действующей редакции Типовых условий. Предлагаемые

положения соответствуют общим принципам взаимодействия сторон и нормам ГК РФ (статьи 328, 718, 747, 750). Вместе с тем, поскольку нумерация пунктов Типовых условий достаточно условна и при формировании контракта может быть изменена, использование в отсылочной норме конкретного цифрового обозначения пункта не представляется целесообразным. Учитывая изложенное, Экспертный совет предлагает сформировать нормы проектируемого пункта 7.2 следующим образом: «Начало течения срока выполнения работ исчисляется с даты передачи объекта и технической документации, определяемой настоящим контрактом».

14. Проектируемый инициативой пункт 7.3 Типовых условий полностью дублирует положения проектируемого пункта 5.8. Экспертный совет считает, что подобное дублирование не является обоснованным и нарушает правила юридической техники для подобных документов. Кроме того, раздел 7 Типовых условий содержит нормы, регулирующие сроки действия контракта. Предлагаемая формулировка пункта 7.3 скорее относится к процедуре приёмки работ. Включение в Типовые условия рассматриваемого пункта не поддерживается Экспертным советом.

15. Пунктом 7.4 инициативы предлагается дополнить Типовые условия нормами о необходимости заключения дополнительного соглашения продлевающего сроки исполнения контракта в случае внесения изменений в проектную документацию после подписания контракта, требующих прохождения повторной государственной экспертизы. Согласно нормам 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 (статья 716). При этом в результате приостановки работ упускаются сроки выполнения отдельных этапов, нарушается общий график производства работ. Поскольку в соответствии с частью 7 статьи 52 ГрК РФ отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации,

необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утверждённой застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в неё соответствующих изменений в соответствии с ГрК РФ, отсутствие надлежащим образом зарегистрированных изменений в техническую документацию является препятствием для выполнения работ. Тем самым, включение предлагаемого пункта в типовые условия представляется весьма обоснованным. Однако в целях соблюдения юридико-технических правил Экспертный совет предлагает перенести пункт 7.4 в раздел 6 Типовых условий, регулирующий вопросы внесения изменений в контракт, при этом изменив его порядковый номер.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет концептуально поддерживает предложения саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа по внесению изменений в Типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, утверждённые приказом Минстроя России от 14.01.2020 № 9/пр, а также проект приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О внесении изменений в Типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и информационной карты типовых условий контракт, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 января 2021 г. № 9/пр», при условии учёта указанных в настоящем заключении замечаний и предложений.

Председатель Экспертного совета

А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы

А.В. Максимов

