

# Между молотом и наковальней

Владимир Казимиров,  
юрист, CMS, Москва  
Руперт Чоут, партнер, CMS, Лондон

➤ Сегодня многие девелоперы, под прессом финансовых обязательств, вынуждены замораживать строительство новых объектов. Однако стоит понимать, что эти шаги предполагают расторжение либо изменение условий договоров с подрядчиками. Варианты развития отношений с подрядчиком могут быть разными.

## Расторжение договора

Очень немногие договоры строительного подряда предоставляют заказчику право на расторжение договора без уважительных причин. Однако, согласно законодательству, если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора.

Заказчик также обязан возместить подрядчику убытки, причиненные пре-

кращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

При этом заказчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы.

## Приостановление работ

Законом прямо не предусмотрено право заказчика на приостановку работ, однако, как правило, в договорах предусматривается такое его право. В любом случае, судьба договора подряда в случае приостановки строительства остается в

При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства. Консервация объекта строительства предполагает приостановление строительных и иных работ и осуществление после этого ряда мероприятий, направленных на предотвращение порчи, разрушения, иного ухудшения технических характеристик оборудования, механизмов, коммуникаций, на сохранность объекта строительства в целом и проч., затраты на которые необходимо учитывать при принятии

решения о консервации. Как правило, такие расходы не учитываются при согласовании цены в договоре подряда при его заключении.

## Частичное невыполнение работ

Другой возможностью может быть приостановка работ, выполнение которых может быть легко перенесено на более поздний срок. В договорах достаточно часто встречается право заказчика пересмотреть объем работ и внести изменения в порядок их исполнения. Разумеется, не всегда можно найти идеальное решение. Изменение порядка выполнения этапов работ может, например, увеличить расходы на строительство в будущем. Если целью невыполнения части работ является предоставление заказчику возможности привлечения других лиц для выполнения работ за меньшую стоимость, это, скорее всего, приведет к риску предъявления ему иска о возмещении упущенной выгоды подрядчика.

➤ Право на приостановление или перенесение сроков работ предусмотрено во многих договорах подряда. Это может быть разумным решением для короткой передышки. С другой стороны, подрядчик будет иметь право на увеличение сроков выполнения работ и, почти несомненно, на увеличение их стоимости. У подрядчика также может быть право на расторжение договора, если работы приостанавливаются.

руках у сторон. Стороны могут договориться как о расторжении договора, так и об изменении его условий.

Право на приостановление или перенесение сроков выполнения работ обычно предусмотрено во многих договорах подряда. Это может быть разумным решением для короткой передышки. С другой стороны, подрядчик будет иметь право на увеличение сроков выполнения работ и, почти несомненно, на увеличение их стоимости. У подрядчика также может быть право на расторжение договора, если работы приостанавливаются. Это также приведет заказчика к дополнительным затратам и поставит его в зависимость от подрядчика, что, скорее всего, будет не в пользу самого заказчика, несущего ответственность перед банком, предоставившим средства для финансирования строительства.



Руперт Чоут /  
Rupert Choat



Владимир Казимиров /  
Vladimir Kazimirov

## На этом все?

Не совсем так. Возможно, следует рассмотреть еще один аспект. В некоторых обстоятельствах событие, не зависящее от воли одной из сторон, может дать ей право обосновывать, что исполнение договора следует приостановить или прекратить действие договора без возможности предъявления иска о возмещении убытков. Однако, коммерческие риски, связанные с приостановлением финансирования, вряд ли будут рассмотрены российскими судами как существенное изменение обстоятельств.

Коротко говоря, ни договор строительного подряда, ни закон в целом, скорее всего, не позволят заказчику легко избежать исполнения своих обязательств в случае нехватки финансирования. Любое продление сроков, приостановление или расторжение договора почти несомненно приведет к дополнительным затратам, которые могут быть значительными. В таких обстоятельствах застройщику имеет смысл тщательно обдумать последствия каждого из возможных вариантов до совершения конкретных действий. **С R I E**