

# Гарантийные обязательства в строительстве по закону



В связи с ростом возводимых и реконструируемых объектов очень широко стали применяться нормы Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), касающиеся договоров подряда.

Вопросам качества строительных и ремонтных работ уделяется большое значение, ведь от этого зависит надежность, прочность и привлекательный внешний вид жилых домов и иных сооружений.

О каких моментах важно помнить при заключении договора строительного подряда не только во время его действия, но и по его окончании?

## Как существуют обязательства сторон в строительной сфере в отношении выполнения гарантийного ремонта (подтверждения качества)?

Все вопросы, связанные с обеспечением надлежащего исполнения сторонами принятых на себя обязательств по договорам строительного подряда, урегулированы нормами Гражданского кодекса РФ.

Это и своевременность завершения оговоренных договором работ, выполнение их в строгом соответствии с рекомендациями и требованиями заказчика, их надлежащее качество, а также предоставление подрядчику срока для устранения выявленных в период действия договора и позже недочетов.

Основания ответственности подрядчика указаны в ст. 754 ГК РФ. К ним относится любое отклонение от указанных в законе

строительных правил и норм, а также от технической документации по возводимому или реконструируемому объекту, которые могут отразиться в целом на его производственной мощности, если речь идет о предприятии.

Если подрядчиком проводятся работы только по реконструкции здания, то он также отвечает за обеспечение сохранности уже имеющейся его прочности. Проводимые им работы не должны отрицательно сказаться на надежности объекта.

**На Подрядчике лежит ответственность за недочеты и изъяны, связанные:**

- с выполнением им работ на низком уровне;
- с применением строительных и отделочных материалов ненадлежащего качества;
- неграмотным монтажом деталей или оборудования.

Подрядчик обязан гарантировать надлежащее качество работ не только по всему объекту в целом, но и в его отдельных помещениях или видах работ. Например, при отсутствии претензии ко всей работе по зданию имеются замечания только к внешней его отделке.

**Причем отвечает подрядчик наряду с выявленными сразу недостатками также и по скрытым изъянам и дефектам. При этом не имеет значения насколько эти дефекты существенны. Ответственность наступает и при наличии несущественных отступлений от требований заказчика.**

Заказчик имеет возможность (ст.723 ГК РФ) самому определить каким образом следует ему поступить при некачественном выполнении подрядчиком работ. Обычно подрядчик устраняет недочеты или производит замену определенных элементов или материалов самостоятельно за счет своих средств в разумный срок.

Но заказчик вправе при расчете с подрядчиком уменьшить сумму оплаты по договору на стоимость работ по устранению

недостатков. Допустим и третий вариант: устранение недостатков производится самим заказчиком с последующим возмещением ему расходов за счет виновного подрядчика.

Главное, обязательно отразите эту позицию в договоре подряда, чтобы можно было ее применить на случай возникновения спорных моментов. Если этот момент будет упущен, то заказчик воспользоваться такой возможностью не сможет.

Ответственность подрядчика перед заказчиком за качество работ не на должном уровне появляется при наступлении случаев, предусмотренных в ст. 723 ГК РФ. Даже если стороны указали в договоре, что подрядчик не будет отвечать за определенные недостатки, но они были допущены исключительно по вине подрядчика, то докажите этот факт.

Тогда вся ответственность за них и обязанность по их устранению лягут на него, несмотря на условия договора. Зачастую некоторые изъяны могут быть выявлены только во время эксплуатации объекта по истечении определенного времени. В договорах обычно оговаривается гарантийный срок, обнаруженные в течение которого недостатки, подрядчик обязуется устранить в рамках договора.

Наличие такого срока в договорах стимулирует подрядчика на качественное выполнение работ. Ведь при выявлении недостатков ему придется нести материальные затраты по их исправлению. Все работы будут оплачены им самим. Произведены они будут из собственных материалов.

Или сумма договора может быть уменьшена заказчиком на стоимость работ по устранению недостатков. Это вызовет задержку в оплате, ибо могут возникнуть споры с заказчиком касательно размеров удержаний при расчете.

Предусмотренный в договоре подряда срок гарантии не должен быть меньше срока, оговоренного законодательными актами (п. 1 ст. 755 ГК РФ). Для объектов для нужд государства он составляет ровно один год. Начало срока идет с момента

оформления сторонами акта приемки. Но помимо гарантийного срока существуют и иные сроки.

Так, Гражданским кодексом предусмотрен срок, выявленные в течение которого недостатки подлежат устранению силами подрядчика. Он не должен превышать пяти лет (ст. 756 ГК РФ). На практике применяются оба эти понятия.

Законодатель вкладывает в них разный смысл и их отличительные черты четко просматриваются в ст. 724 ГК РФ. При составлении договоров подряда обязательного оговорите сроки, в течение которых подрядчику следует устранить выявленные недостатки за свой счет.

При несоблюдении этого правила при возникновении спорной ситуации суд может прийти к выводу, что заказчик не пожелал воспользоваться правом предъявления этого требования. Тогда заказчику придется сделать это самому. При выявлении недостатков заказчик сообщает о них подрядчику в разумный срок (п. 4 ст. 755 ГК РФ).

Им принято считать срок исковой давности по требованиям касательно качества работ по договорам подряда, равный одному году. Если речь идет о зданиях и сооружениях – то срок давности составляет пять лет (ст. 725 ГК РФ).

Прежде чем привлечь подрядчика к ответственности в связи с имеющимися претензиями к качеству выполненных им работ, стоит разобраться в их причинах. Возможно, притязания заказчика окажутся безосновательными.

**В указанных ниже случаях подрядчик освобождается от ответственности, если дефекты возникли в результате:**

- амортизационного износа самого объекта или каких-либо его частей;
- нарушений со стороны Заказчика при эксплуатации объекта;
- неверно составленной Заказчиком или по его заказу другими лицами документацией по использованию объекта;

- некачественным ремонтом объекта, осуществленным самим заказчиком или указанными им лицами.

**В некоторых случаях договорами предусматривается формирование гарантийного депозита из сумм, удерживаемых из сумм оплаты подрядчику. Его размеры устанавливаются в процентном соотношении к сумме выплат либо в твердой фиксированной сумме по договоренности сторон.**

Целью его создания является стимулирование подрядчика на выполнение строительных и ремонтных работ надлежащего качества.