

Гарантийный срок в договоре подряда по закону



Основная обязанность исполнителя по договору строительного подряда согласно пункту 1 статьи 740 Гражданского кодекса (ГК) РФ – выполнение строительных работ по сооружению комплекса.

Соблюдение сроков строительства является одним из приоритетных условий сделки, однако, качество при этом остаётся самым важным элементом. Именно от него зависит не только длительность эксплуатации сооружения, но практичность и, главное, безопасность находящихся в нем людей.

Поэтому ГК РФ выдвигает ряд требований к уровню специальной подготовки и численности работников подрядной компании, чтобы получить допуск для проведения строительных работ от контролирующих организаций.

Их качественные показатели должны быть обеспечены не только на время работы приемной комиссии, но и на весь гарантийный период, соответствующий регламентирующим документам.

Определение срока действия гарантии в договоре на выполнение строительных работ

Согласно положениям п. 2 ст. 755 ГК РФ строительная подрядная фирма несет ответственность за качество возведения задания в рамках гарантийных обязательств. Поэтому заказчику есть смысл при подписании договора напомнить другой стороне о гарантийном сроке и необходимости его соблюдения.

Если же никто не позаботился о внесении в документ пункта о продолжительности гарантии, то в действие вступают нормы,

которые предусмотрены в ст. 724 ГК РФ. Пункт 2 гласит, что когда по итогам работы срок гарантии не назначен, то претензии по качеству предъявляются в течение 2-х лет с момента принятия объекта в эксплуатацию, если не был специально установлен другой период.

Судебный опыт показывает, что граничный период выявления нарушений по соглашениям подряда составляет не меньше двух лет, и его сокращение закон не предусматривает.

Относительно строительства недвижимости в ст. 737 ГК РФ (бытовой подряд) гарантийный период увеличен до 5 лет. Следующая 756 статья устанавливает, что предельное время выявления нарушений по соглашению строительного подряда равняется пяти годам. Кроме этого, пункт 1 статьи 755 ГК РФ разрешает увеличивать гарантийный срок в результате договоренности сторон, что отмечается в документе.

Выполнение гарантийных обязательств в соответствии с общими правилами начинается с момента принятия выполненной работы заказчиком или вступления в эксплуатацию построенного объекта, о чем говорится в п. 5 ст. 724 ГК РФ.

А п. 3 ст. 755 ГК РФ свидетельствует, что действие гарантийного срока прекращается на весь период, в течение которого объект не функционировал по причине обнаруженных нарушений по вине исполнителя. О выявленных дефектах на протяжении работы гарантийного срока заказчик обязан сообщить подрядчику (пункт 4 ст. 755 ГК РФ).

Договор о строительном подряде обычно содержит указание на то, что все нарушения качества, допущенные при проведении работ, подтверждаются двусторонними актами. Такое требование не является удобным для заказчика, так как он постоянно должен находить возможность, чтобы заставить строителей сесть за стол переговоров и составить документы, которые бы зафиксировали их недочеты.

Для этого направьте исполнителю письменное предупреждение об

его участия в заседании комиссии по установлению списка недостатков и причин их возникновения. При проведении досудебной экспертизы подрядчика нужно предупредить о времени и месте заседания. В случае, если заказчик не сообщил об этом администрации строительной компании и не выдвинул в суде любой инстанции (первой или апелляционной) требование о необходимости осуществления экспертизы, то исковое заявление удовлетворено не будет.

Как гласит п. 1 ст. 721 ГК РФ, качественные показатели проделанной строителями работы должны соответствовать требованиям соглашения на подряд, а в случае полного отсутствия или неточных формулировок – условиям, которые предъявляются к соответствующим работам.

По общим правилам итоги проделанной работы в момент приема заказчиком содержат характеристики, предусмотренные в соглашении или установленными требованиями. В рамках разумного временного интервала должны быть пригодными для оговоренного в договоре использования. Если же это применение в соглашении не учтено, то действие соответствует обычному результату работы подобного рода.

Согласно п.1 ст. 754 ГК РФ исполнителю в соответствии с договором вменяются дополнительные функции по гарантированию качественного выполнения строительных работ. Таким образом, он должен создать условия для:

- соответствия целей условиям, указанным в техническом задании и обязательным регламентным документам;
- достижения предусмотренных в технической документации параметров объекта, включая и такой, как производственная мощность организации;
- заданного уровня устойчивости, прочности и безопасности постройки или ее элемента при проведении реконструкции (капитальном ремонте, реставрации, обновлении).

Согласно общему положению, зафиксированному в п. 1 ст. 723 ГК

РФ, если строительные мероприятия, проведенные подрядчиком, выполнены с нарушением договора подряда, что привело к снижению качественных показателей, делает объект непригодным к использованию, либо отсутствие в соглашении соответствующего требования о непригодности для использования в обычном порядке, заказчик имеет право предъявить к подрядчику следующие претензии:

- бесплатное устранение всех дефектов в оптимальное время;
- пропорционального снижения стоимости проведения строительных работ;
- компенсации всех затрат, возникших при ликвидации нарушений и недостатков, когда такое право заказчика предусмотрено в договоре на подряд (статья 397 ГК РФ).

Но, прежде всего, факт наличия нарушений и дефектов необходимо доказать. Особенно это касается случая, когда составлен акт приемки с подписями всех сторон, где утверждается, что работы проведены качественно, в срок и без замечаний, а сумма за строительство выплачена полностью.

При этом подрядчик представил суду все документы, которые подтверждают качество работ и использованных материалов. Дело для заказчика еще более усугубляется, если он вовремя не подал суду ходатайство о проведении экспертизы. В конечном итоге судебное решение будет в пользу подрядной организации.

Даже наличие документов, свидетельствующих о результатах экспертной комиссии, в которых доказывается факт нарушений, не может гарантировать заказчику удовлетворения его претензий в судебном порядке.

Закон требует доказать вину подрядчика в возникновении недостатков и плохом качестве сделанных им работ. Заказчик вправе потребовать выплатить компенсации за понесенные потери при устранении дефектов, когда эта возможность указана в договоре подряда.

В противном случае заказчик сам выполняет восстановительные

мероприятия, за собственный счет, оплачивая все финансовые расходы.