

# «Актуальные правовые и налоговые проблемы в строительстве»

27 февраля, 11:00 — 13:00,  
онлайн

ВЕБИНАР FBK LEGAL



# Вступительное слово



**Елена Бокарева**

Партнер ФБК Legal  
[VokarevaEN@fbk.ru](mailto:VokarevaEN@fbk.ru)



# Проблемные вопросы при реализации договоров строительного подряда



**Алексей Нефедов**

Менеджер Департамента правового сопровождения  
стратегических клиентов

[NefedovA@fbk.ru](mailto:NefedovA@fbk.ru)



# Содержание

- 1 Построение договорных отношений для обеспечения возможности оперативного привлечения генподрядчиком дополнительного персонала для выполнения работ, с которыми не справляется субподрядчик
- 2 Судьба гарантийных обязательств подрядчика при передаче договора подряда новому подрядчику
- 3 Договорная конструкция урегулирования отношений генподрядчика и субподрядчика в случае представления последним недостоверных документов о выполнении работ



**Построение договорных отношений для обеспечения возможности оперативного привлечения генподрядчиком дополнительного персонала для выполнения работ, с которыми не справляется субподрядчик**



# Обзор вариантов действий генподрядчика когда субподрядчик не справляется с работой в срок

1

## Сохранение подрядных отношений:

- содействие генподрядчика, которое может быть предоставлено в объеме, предусмотренном в договоре подряда (ст. 718 ГК РФ) безвозмездно;
- услуги генподрядчика, оказываемые возмездно (например, услуги по управлению логистикой, иное);

2

## Изменение существующих подрядных отношений

- привлечение нового субподрядчика на весь объем работ (путем расторжения договора и заключения его с новым подрядчиком или путем заключения соглашения о передаче договора);
- привлечение нового субподрядчика для выполнения части работ (по которым имеется отставание). Это может быть сделано параллельно (путем заключения договора подряда непосредственно между новым субподрядчиком и генподрядчиком) или последовательно (при заключении субподрядчиком договора субсубподряда);

3

## Прекращение субподрядных договорных отношений и выполнение работ силами генподрядчика с привлечением персонала по договору аутстаффинга

Привлечение персонала по договору аутстаффинга осуществляется в качестве принимающей стороны генподрядчиком (при подрядном способе выполнения работ) или заказчиком (при хозяйственном способе выполнения работ)

# Формирование общих договорных обязательств, направленных на соблюдение сроков выполнения работ

1. Четко предусматривать сроки выполнения работ (графики) и механизмы контроля за их соблюдением, установление критического пути проекта с обозначением сроков выполнения существенных этапов работ и механизмов их контроля;
2. Использовать способы обеспечения исполнения обязательств по срокам выполнения работ (неустойки, банковские гарантии возврата авансов за невыполненные в срок работы, мониторинг хода выполнения работ);
3. Документирование фактов просрочек;
4. Недопущение приемки фактически не выполненных работ («авансом»).

# Формирование специальных договорных обязательств, направленных на соблюдение сроков выполнения работ

## а. Для варианта сохранения подрядных отношений:

- **Определение объема и порядка оказания содействия генподрядчика:**
  - предоставление субподрядчику исходной информации для выполнения работ, технических заданий, проектной/рабочей документации;
  - оперативное устранение недостатков проектной документации (если это обязанность генподрядчика);
  - оформление пропусков на объекты строительства;
  - своевременная поставка материалов и оборудования;
  - предоставление транспорта;
  - погрузочно-разгрузочные работы.

## б. Для варианта изменения подрядных отношений:

- **Исключение объема работ из состава работ субподрядчика и их выполнение силами генподрядчика:**
  - наличие у генподрядчика необходимых ресурсов для самостоятельного выполнения изымаемого объема работ;
  - право заказчика на одностороннее изменение (прекращение в части) договора;
- **Исключение объема работ из состава работ субподрядчика и их передача другому субподрядчику («параллельный подряд»):**
  - заключение соглашения с Подрядчиком об уменьшении объема работ и стоимости договора;
  - заключение договора с новым Подрядчиком на изъятый объем работ.

## с. для варианта прекращения подрядных отношений:

- **Расторжение (полностью или в части) договора генподрядчиком в одностороннем порядке и продолжение строительства своими силами или силами заказчика с привлечением в обоих случаях персонала по договорам аутстаффинга.** При этом в соглашении о расторжении договора субподряда (генподряда) можно установить следующие условия:
  - дату расторжения договора субподряда (способ ее определения);
  - сроки освобождения строительной площадки;
  - сроки передачи генподрядчику (заказчику) проектной, рабочей, исполнительной документации;

# Формирование специальных договорных обязательств, направленных на соблюдение сроков выполнения работ

## а. Для варианта сохранения подрядных отношений:

- в случае, если генподрядчик не исполняет или ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по договору, что создает препятствия субподрядчику для выполнения работ, субподрядчик не считается просрочившим, пока обязательство не может быть выполнено вследствие просрочки заказчика (пункт 3 статьи 405 ГК РФ).
- **Важно: исключить любую неопределенность в правах и обязанностях сторон. Необходимо указать в договоре конкретный перечень обязательств и пределы содействия генподрядчика.**
- **Предусмотреть условия об услугах генподрядчика в рамках договора подряда**

## б. Для варианта изменения подрядных отношений

- **Номинация субсубподрядчиков:**
  - посредством выбора субсубподрядчика, предложенного генподрядчиком;
  - посредством предоставления субподрядчику права привлечь для выполнения части объема работ одного из определенного генподрядчиком перечня субсубподрядчиков;
- **Замена субподрядчика посредством передачи договора новому субподрядчику:**
  - на практике заключается трехстороннее соглашение между генподрядчиком, прежним субподрядчиком и новым субподрядчиком о переходе прав и обязанностей по договору подряда (возможна полная или частичная передача прав и обязанностей по договору).

## с. для варианта прекращения подрядных отношений:

- порядок осуществления проверочных мероприятий в отношении качества работ, инвентаризации давальческих материалов;
- проведение расчетов (с зачетом санкций)

# Привлечение персонала для ликвидации отставания от сроков

**Аутстаффинг — заемный труд, осуществляемый работником по распоряжению своего работодателя в интересах, под управлением и контролем физического лица или юридического лица, не являющихся работодателем данного работника (исходя из смысла ч. 2 ст. 56.1 ТК РФ).**

- Согласно 341.1-1 ТК РФ, выступать исполнителем по договору аутстаффинга могут только следующие организации:
  - частные агентства занятости – они должны иметь аккредитацию в органах Роструда;
  - юридические лица, подведомственные МИДу, направляющие работников в дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств на территории РФ;
  - прочие юридические лица – им разрешено предоставлять персонал только собственным аффилированным лицам или сторонам акционерного соглашения, а также .
- **В каких случаях аутстаффинг оправдан:**
  - компания нуждается в рабочей силе определенной квалификации, но возможности обучения и переподготовки персонала в настоящий момент нет;
  - есть потребность в резком увеличении числа работников - сезонная работа, временное расширение производства или объема оказания услуг, устранение брака и другие непредвиденные ситуации;
  - предприятие ограничено во времени на поиск нужных кадров.

# Привлечение персонала для ликвидации отставания от сроков

## Недопустимость аутстаффинга:

- Привлекать персонал через аутстаффинг могут как генподрядчик (при сохранении подрядного способа выполнения работ), так и заказчик (при хозяйственном способе выполнения работ). При этом при аутстаффинге недопустима передача работников от принимающей стороны к третьим лицам (**«последующий» аутстаффинг**) (это следует из ч. 1 ст. 341.1-2 ТК РФ), согласно которой договор аутстаффинга заключается о направлении работников направляющей стороны к принимающей стороне для выполнения этими работниками определенных их трудовыми договорами трудовых функций **в интересах, под управлением и контролем принимающей стороны**. Таким образом, привлеченный генподрядчиком персонал по договору аутстаффинга не может быть направлен для работы под контролем субподрядчика или заказчика;
- Не допускается направление работников по договору аутстаффинга (ст. 341.1-3 ТК РФ):
  - для замены бастующих работников;
  - для выполнения работы при простое (временной приостановке работ);
  - если осуществляется процедура банкротства;
  - если введен режим неполного рабочего дня (смены) и (или) неполной рабочей недели, чтобы сохранить рабочие места при угрозе массового увольнения работников принимающей стороны;
  - для замены работников, которые отказались выполнять работу в случаях и в порядке, установленных трудовым законодательством.

# Привлечение персонала для ликвидации отставания от сроков

## Не допускается направление частными агентствами занятости работников для работы у принимающей стороны по договору аутстаффинга в целях:

- выполнения на объектах, отнесенных в соответствии с законодательством РФ к опасным производственным объектам I и II классов опасности, отдельных видов работ, перечни которых утверждаются в порядке, установленном Правительством РФ;
- выполнения работ на рабочих местах, условия труда на которых в соответствии с законодательством Российской Федерации отнесены к вредным условиям труда 3 или 4 степени или опасным условиям труда;
- замещения отдельных должностей в соответствии со штатным расписанием принимающей стороны, если наличие работников, замещающих соответствующие должности, является условием получения принимающей стороной лицензии или иного специального разрешения на осуществление определенного вида деятельности, условием членства в саморегулируемой организации или выдачи саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ;
- выполнения работниками работ в качестве членов экипажей морских судов и судов смешанного (река-море) плавания.
- выполнения работ в расположенных на территории РФ дипломатических представительствах и консульских учреждениях иностранных государств, международных организациях и их представительствах, у пребывающих на территории Российской Федерации дипломатических агентов, консульских должностных лиц и членов их семей, которые проживают вместе с ними.

## Требования, установленные к договору аутстаффинга:

- направляющая сторона должна являться работодателем работника;
- трудовой договор этого работника должен предусматривать условие о выполнении работником по распоряжению работодателя определенной трудовым договором трудовой функции в интересах, под управлением и контролем физического лица или юридического лица, не являющихся работодателями;

- Работник должен быть согласен на выполнение работы у принимающей стороны;
- условия оплаты и охраны труда по трудовому договору с работником-аутстаффером должны быть не хуже, чем условия оплаты труда работников принимающей стороны, выполняющих такие же трудовые функции и имеющих такую же квалификацию;
- компенсации за работу с вредными и (или) опасными условиями труда, если работник направляется на работу в соответствующих условиях, устанавливаются в трудовом договоре между направляющей стороной и работником на основании информации о характеристике условий труда на рабочем месте, предоставляемой принимающей стороной;
- в состав комиссии по расследованию несчастного случая, произошедшего с работником-аутстаффером, входит представитель работодателя, направившего этого работника;
- По общему правилу предусмотрена субсидиарная ответственность принимающей стороны по обязательствам работодателя, вытекающим из трудовых отношений с работниками-аутстафферами.

## Установленные ТК РФ требования в равной мере могут применяться и к частным агентствам занятости, и к прочим юридическим лицам, заключающим договоры аутстаффинга.

Ответственность направляющей стороны за нарушение требований трудового законодательства возможна по ч. 1 ст. 5.27 КоАП РФ в виде административного штрафа на должностных лиц в размере до 5 тыс. руб., на юридических лиц – до 50 тыс. руб. или за нарушение государственных нормативных требований охраны труда по ч. 1 ст. 5.27.1 КоАП РФ в виде административного штрафа на должностных лиц в размере до 5 тыс. руб., на юридических лиц – до 80 тыс. руб.

# Привлечение персонала для ликвидации отставания от сроков

## Наиболее частые нарушения, приводящие к переквалификации договора аутстаффинга в трудовые договоры или в заемный труд:

- от привлекаемого по договору аутстаффинга работника не получено согласие о направлении на работу в другую организацию (ст. 341.1-2 ТК РФ);
- не соблюдено условие о временном характере труда у принимающей стороны (9 (18) месяцев). В договоре не указаны начальный и конечный срок оказания услуги;
- работник привлечен в компанию принимающей стороны на другой функционал, нежели тот, что предусмотрен в трудовом договоре между работником и направляющей стороной;
- отсутствует письменное соглашение между направляющей и принимающей стороной, или оно заключено с нарушениями.

# Выводы и обобщения

1. Каждый из вариантов (сохранение, изменение, прекращение договора подряда) имеет свои преимущества и недостатки.
2. Прекращение и изменение правоотношений на фоне отставания от сроков окончания работ могут выступить катализатором отставания и усугубить ситуацию.
3. Поэтому наиболее комфортным вариантом является, по возможности, сохранение отношений между генподрядчиком и субподрядчиком, когда стороны могут решить возникшие сложности совместными усилиями, путем переговоров и использования доступных правовых инструментов (содействие генподрядчика, генподрядные услуги, параллельный субподряд, номинация субподрядчиков, частичный аутстаффинг).
4. Механизмы снижения рисков отставания от сроков:
  - выстроить эффективную систему контроля за сроками выполнения работ на ранних стадиях нарушения сроков;
  - определить в договоре детальное регулирование прав и обязанностей сторон при возникновении отставания от сроков;
  - определить возможности привлечения персонала по договору аутстаффинга в случае критичной просрочки выполнения работ (с одновременным изъятием соответствующих объемов работ у субподрядчика и с возможным заключением с ним договоров об оказании услуг в части обеспечения работы аутстаффинового персонала);

# Выводы и обобщения

5. Предусмотреть санкции за просрочку выполнения работ. Также в договоре можно предусмотреть и мотивирующие выплаты за выполнение работ в срок или раньше срока (если это согласовано сторонами);
6. Целесообразность группировки условий о тупиковых ситуациях (их определение и механизм выхода) в отдельном разделе (статье) договора подряда.

# Судьба гарантийных обязательств подрядчика при передаче договора подряда новому подрядчику



# Общие положения о передаче договоров

- Передача договора — это одновременная передача **всех** прав и обязанностей по договору другому лицу, регулируемые одновременно правилами об уступке права и правила о переводе долга ([ст. 392.3 ГК РФ](#)).
- Основные правила передачи договора подряда:
  - к новому подрядчику по умолчанию переходят все права и обязанности прежнего подрядчика, в том числе возникшие до передачи договора, **если иное прямо не установлено в соглашении о его передаче** ([п. 22 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 \(2020\)](#));
  - для перехода к новому подрядчику обязанностей прежнего необходимо **согласие заказчика** (на практике выражающееся через участие заказчика в подписании соглашения о передаче договора) ([ст. 391 ГК РФ](#));
  - **форма** соглашения о передаче договора следует форме самого договора ([ст. ст. 389, 391, 392.3 ГК РФ](#));
  - **солидарная ответственность** прежнего и нового подрядчиков-предпринимателей перед заказчиком, заключившим соглашение о переводе долга с новым подрядчиком, если иное не следует их соглашением ([п. 3 ст. 391 ГК РФ](#));
  - **возмездность** передачи прав и обязанностей подрядчика по договору ([ст. 168, подп. 4 п. 1 ст. 575 ГК РФ, постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.12.2020 N Ф05-21959/20, постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.11.2018 N Ф07-9515/18](#))

# Существо гарантийных обязательств по договору подряда

- гарантийные обязательства состоят в обязанности подрядчика, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, **устранить недостатки** (дефекты), обнаруженные **в пределах гарантийного срока (по умолчанию скрытые недостатки)**, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, ненадлежащего ремонта объекта (п. 2 ст. 755, п. 3 ст. 720 ГК РФ);
- причинно-следственная связь между выявленными в течение гарантийного срока недостатками и ненадлежащим качеством выполнения работ презюмируется, бремя доказывания обратного лежит на подрядчике (п. 2 ст. 755 ГК РФ).
- в ГК РФ **нет норм, определяющих точный срок гарантийных обязательств** изготовителя или исполнителя. Обычно такой срок устанавливается договором, предусматривается законом, ГОСТом и может быть увеличен соглашением сторон;.
- гарантийный срок **начинает течь** обычно с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком (чаще всего в строительстве это передача по актам форм КС-11 или КС-14) (пп. 2, 5 ст. 724 ГК РФ);
- первоначальный гарантийный срок по умолчанию **продлевается** на время, когда заказчик не мог пользоваться результатом работы из-за его недостатков (в такой ситуации гарантийный срок продлевается при условии извещения подрядчика о результатах работ в установленном порядке (п. 6 ст. 724, п. 2 ст. 471 ГК РФ), а также если работа была выполнена заново (тогда устанавливается гарантийный срок той же продолжительности, что и на первоначальный результат работ (п. 6 ст. 724, п. 4 ст. 471 ГК РФ)).
- гарантийные обязательства по общему правилу распространяются **на все составляющие** результата работы (п. 2 ст. 722 ГК РФ), и такие составляющие должны быть перечислены в договоре. Также договором могут быть предусмотрены части результата работ, на которые гарантийные обязательства не распространяются (быстроизнашивающиеся материалы, срок службы которых меньше срока гарантии);
- **переход права собственности** на объект капитального строительства, в отношении которого действуют гарантийные обязательства, не влечет прекращения таких обязательств (определения Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 5-КГ15-131, от 10.05.2016 N 14-КГ16-2)

# Практические аспекты перехода гарантийных обязательств при смене подрядчика по договору подряда

- 1. Общее правило – при передаче договоров от прежнего подрядчика к новому переходят все права и обязанности по договору подряда, в том числе и гарантийные обязательства (как в отношении выполненного объема работ, так и в отношении объема предстоящих работ). Это следует из буквального толкования ст. 392.3 ГК РФ, а также из Определения Судебной Коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 11.08.2020 № 309-ЭС20-1152.**
  - любые отклонения от указанного общего правила должны быть предусмотрены в соответствующем соглашении сторон;
  - отсутствие у нового подрядчика сведений о дефектах в работах, выполненных первоначальным подрядчиком, не исключает переход к новому подрядчику гарантийных обязательств по работам, выполненным первоначальным подрядчиком
- 2. Все исключения из указанного общего правила должны быть четко указаны в соглашении о передаче договора, для чего целесообразно:**
  - передачу прав и обязанностей по договору подтверждать перечислением указанных прав в соответствующем акте, в котором указывать реквизиты соответствующей исполнительной документации, в которой установлен объем выполненных первоначальным подрядчиком работ, произведенных им расходов, иных имеющихся у него прав и обязанностей;
  - в интересах нового подрядчика установить (по возможности) обязанность заказчика информировать его о дефектах в работах, выполненных первоначальным подрядчиком, в связи с которыми потом могут быть предъявлены гарантийные требования (законом такой обязанности на заказчика прямо не возлагается);

# Практические аспекты перехода гарантийных обязательств при смене подрядчика по договору подряда

## 3. Передача прав и обязанностей по договору подряда новому подрядчику не влечет «автоматического» перехода прав и обязанностей субподрядчиков (поставщиков, субподрядчиков, исполнителей) из договоров, заключенных первоначальным подрядчиком в целях исполнения своих обязательств перед заказчиком, в том числе и гарантийных обязательств. В связи с этим:

- интересам нового подрядчика соответствует **одновременная с передачей договора подряда передача прав и обязанностей первоначального подрядчика по договорам с третьими лицами (субподрядчиками, поставщиками, исполнителями)**; при этом обычно такая передача осуществляется по детальным актам приема-передачи и актам сверки расчетов во избежание неопределенности в отношении передаваемых прав и обязанностей. Если такая одновременная передача договоров оказывается невозможной, то в соглашении о передаче договора можно установить, что права и обязанности по договору подряда переходят от первоначального подрядчика к новому только с момента и при условии передачи новому подрядчику прав и обязанностей по соответствующим договорам с третьими лицами (субподрядчиками, поставщиками, исполнителям);

- **независимые гарантии, поручительства**, выданные в обеспечение исполнения гарантийных обязательств первоначального подрядчика, также следует оформить на нового подрядчика;
- **МТР и оборудование**, приобретенные непосредственно первоначальным подрядчиком, должны быть переданы заказчику (и далее – новому подрядчику) – если они были приобретены с использованием аванса заказчика, или проданы новому подрядчику – если они были приобретены без аванса заказчика (иждивением первоначального подрядчика);

## 4. Право на получение гарантийного удержания, обеспечивающего исполнение гарантийных обязательств, также по общему правилу переходит к новому подрядчику вместе с самими гарантийными обязательствами (если гарантийные обязательства также перешли к новому подрядчику). Причем:

- сам по себе факт передачи прав и обязанностей по договору подряда новому подрядчику не влечет наступления срока исполнения обязательства по выплате гарантийного удержания, т. к. его выплата привязана к истечению гарантийного срока; на данный вывод также не влияет и приостановка строительства.

# Практические аспекты перехода гарантийных обязательств при смене подрядчика по договору подряда

- Гарантийное удержание, не использованное или частично использованное в качестве обеспечения исполнения гарантийных обязательств, уплачивается (возвращается) тому подрядчику, с платежей которому оно было удержано (также возможен вариант, когда новый подрядчик выплачивает соответствующую часть гарантийного удержания первоначальному подрядчику (во избежание возникновения у нового подрядчика неосновательного обогащения)).



**Договорная конструкция  
урегулирования отношений  
генподрядчика и субподрядчика  
в случае представления  
последним недостоверных  
документов о выполнении работ**



# О понятии недостоверных документов и их видах

- Понятие подложного документа напрямую не установлено в гражданском законодательстве.
- Для понимания существа подложного документа следует обратиться к **уголовному праву** (ст. 327 УК РФ)
- **Исходя из понимания ст. 327 УК РФ подложный документ** представляет собой официальный документ, содержащий юридически значимую информацию, **не соответствующую действительности**, за исключением поддельных паспорта гражданина, удостоверения или иного официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей (например, подложные гражданско-правовой договор, диагностическая карта транспортного средства) (п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 17.12.2020 № 43)
- Термин «**подложный документ**» и «**поддельный документ**» применяются как синонимы (п. 10 Постановления Пленума ВС РФ от 17.12.2020 № 43).
- Уголовный закон разграничивает уголовную ответственность по частям 1 - 5 ст. 327 УК РФ в зависимости от вида документов, используемых при совершении уголовно наказуемого деяния на следующие документы:
  - официальные документы (например, поддельная копия судебного акта) (ч. 1 ст. 327 УК РФ);
  - поддельные документы, удостоверяющих личность (например, паспорт, вид на жительство, удостоверение журналиста, иной официальный документ, предоставляющий права или освобождающего от обязанностей) (ч. 3 ст. 327 УК РФ);
  - *иные заведомо подложные документы, удостоверяющие юридически значимые факты (например, доверенность, гражданско-правовой договор) (ч. 5 ст. 327 УК РФ).*
- Применительно к строительной практике следует в качестве недостоверных рассматривать последний из перечисленных видов недостоверных документов.

# Ситуации, связанные с оборотом недостоверных документов в строительстве

## Представление подрядчиком недостоверных документов, содержащих данные, являющиеся основаниями для приемки и оплаты заказчиком фактически не выполненных работ (не поставленных МТР и оборудования) (акты по форме КС-2, КС-11, КС-14, иные акты)

- приписки физических объемов (включение в акты по форме КС-2 дополнительных объемов работ, которые фактически не выполнялись);
- завышение установленных норм накладных расходов и сметной прибыли, индексов перерасчета цен от базисного в текущий уровень, размеров лимитированные и прочих затрат;
- включение в акты затрат, учтенных в нормах накладных расходов и сметных цен;
- неполный учет (неучет) подрядной организацией стоимости возвратных материалов и конструкций, полученных при демонтаже;
- включение в акты более дорогих материалов и изделий, вместо фактически примененных (установленных) дешевых;
- повторное включение в акты по форме КС-2 ранее оплаченных работ, а также вспомогательных работ и расходных материалов, учтенных в комплексных расценках;
- арифметические ошибки

## Предоставление недостоверных документов, подтверждающих качество Работ, МТР и Оборудования, уровень квалификации работников

- Поддельные сертификаты и паспорта качества, которые не представлялись поставщиками, выдаваемые подрядчиками за настоящие;
- недостоверные квалификационные аттестаты работников (поддельные или выданные без прохождения соответствующего обучения в результате правонарушений со стороны обучающих организаций);
- изготовление и представление недостоверной разрешительной, исполнительной документации

## Случаи сокрытия работниками заказчика фактов предъявления подрядчиком недостоверных документов, осуществляемого с целью получения обогащения

- Склонение работников заказчика, ответственного за приемку, к умышленному подписанию заведомо сфальсифицированной исполнительной документации (как в части объема выполненных работ, так и в части их качества)
- Некомпетентность работников строительного контроля заказчика или их малочисленность, в силу чего контроль является поверхностным и недостаточным (например, отсутствуют контрольные обмеры)

# Способы выявления и фиксации оборота недостоверных документов сторонами договора подряда

## Способы выявления недостоверных документов:

- постоянный и непрерывный контроль (входной, начальный, операционный, приемочный) со стороны представителя заказчика за ходом работ;
- использование специалистов и средств технического контроля при проверке качества и объема выполненных работ, заявленных к оплате (контрольные обмеры);
- осуществление заказчиком проверки документов о членстве подрядчика в соответствующем СРО (до заключения договора), о качестве МТР на предмет их подлинности в открытом доступе (на сайтах производителей МТР);
- осуществление заказчиком проверки документов об образовании, аттестации ключевых работников подрядчика (до заключения договора);
- ведение заказчиком внутреннего контроля за собственными службами, отвечающими за контроль и приемку работ.

**Внутренние** контрольные процедуры выявления и фиксации оборота недостоверных документов необходимо регламентировать во внутренних локальных нормативных актах заказчика.

**Внешние** контрольные процедуры (порядок взаимодействия между заказчиком и подрядчиком) в случае представления недостоверного документа одной из сторон, необходимо закрепить в договоре (лучше дать шанс подрядчику все исправить).

# Способы выявления и фиксации оборота недостоверных документов сторонами договора подряда

- **Выявленные факты представления недостоверных документов должны быть:**
  - зафиксированы в письменной форме актом контроля заказчика;
  - о выявленном нарушении должна быть надлежащим образом (указанным в договоре) извещена другая сторона (подрядчик);
  - по результатам рассмотрения сторонами выявленному документу должна быть дана правовая оценка сторонами договора (желательно зафиксировать это двусторонним актом, актом совместной комиссии и т.п.);
  - при разногласиях возможно проведение независимой экспертизы;
  - при невозможности урегулировать разногласия осуществляется претензионный порядок урегулирования разногласий, предусмотренных договором подряда.
- Если в претензионном порядке урегулировать взаимоотношения невозможно, заказчик вправе обратиться в арбитражный суд в установленном законодательством и договором подряда порядке.

# Правовые последствия предоставления недостоверных документов в строительстве

## Ответственность за использование заведомо недостоверных документов в строительстве может быть:

- уголовной – по чч. 5-7 ст. 159 (мошенничество в сфере предпринимательской деятельности), и/или по ч. 5 ст. 327 УК РФ (использование заведомо подложного документа) — только для **физических** лиц;
- гражданско-правовой (могут устанавливаться договорные меры ответственности — штрафы, взыскание убытков);
- дисциплинарной (подп. «г» п. 6 ч. 1 ст. 81 ТК РФ, п. 11 ст. 81 ТК РФ) – в виде увольнения работника по инициативе работодателя за совершение по месту работы хищения чужого имущества и за представление подложных документов при заключении трудового договора - для **физических** лиц — работников.

## Уголовная ответственность

- при квалификации противоправных деяний могут использоваться как отдельный состав преступления по ст. 159 УК РФ (например, если хищения осуществлено с использованием изготовленного другим лицом поддельного официального документа), так и совокупность составов преступлений по чч. 5-7 ст. 159 УК РФ и по ч. 5 ст. 327 УК РФ (если хищение совершено с использованием подделанного этим же лицом официального документа) — **п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48.**
- привлечение к уголовной ответственности по чч. 5-7 ст. 159 УК РФ возможно только по заявлению потерпевшего, и не может быть прекращено в связи с примирением потерпевшего с обвиняемым – п. 3 ст. 20 УПК РФ)

# Правовые последствия предоставления недостоверных документов в строительстве

- субъектом уголовной ответственности по чч. 5-7 159 УК РФ может быть только ИП или член органа управления коммерческой организации, а минимальный размер ущерба – 10 000 руб. (п. 11 Постановления Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48).
- под использованием заведомо поддельного (подложного) документа понимается его представление (в том числе посредством Интернета) в качестве подлинного в целях получения (подтверждения) права, а равно освобождения от обязанности (п. 10 Постановления Пленума ВС РФ от 17.12.2020 № 43)
- Тем не менее, в случае обнаружения факта хищения по недостоверным документам, на наш взгляд, необходимо обращаться в правоохранительные органы, поскольку вступивший в законную силу обвинительный приговор суда:
  - будет являться документам, обосновывающим пропажу денежных средств или материалов в налоговых органах и являться правомерным основанием их списания в бухгалтерском учете;
  - будет иметь преюдициальное значение по спору об оплате работ и/или о возмещении убытков (п. 4 ст. 69 АПК РФ).

## Гражданско-правовая ответственность

- Негативные последствия в случае разбирательства в судебном порядке спора об оплате выполненных работ – то есть если факт представления недостоверных документов, являющихся основанием для оплаты работ, является доказанным, то в удовлетворении иска в части оплаты таких работ должно быть отказано (см., например ст. п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 г. № 51, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2015 №08АП-3118/2013 дело №А70-4665/2011 в суде первой инстанции);
- заказчик вправе будет обратиться (в том числе в судебном порядке) к подрядчику с требованием об уплате установленных договором санкций (штрафы, пени, неустойки);
- если работы, приняты по недостоверным документам, были оплачены, то заказчик вправе требовать (в том числе в судебном порядке) возврата уплаченных сумм.

# Правовые последствия предоставления недостоверных документов в строительстве



## Дисциплинарная ответственность (может наступать наравне с уголовной)

- в зависимости от конкретных обстоятельств дисциплинарная ответственность возможна как в отношении работников подрядчика, так и заказчика;
- в качестве мер дисциплинарной ответственности ст. 192 ТК РФ предусматривает замечание, выговор, увольнение по соответствующим основаниям (например, подп. «г» п. 1, п.11 ст. 81 ТК)
- для привлечения работника к дисциплинарной ответственности необходимо соблюсти порядок привлечения к дисциплинарной ответственности, установленные ст. 193 ТК РФ



## Административная ответственность

- статья 19.23 КоАП РФ устанавливает ответственность только за подделку документа, удостоверяющего личность, подтверждающего наличие у лица права или освобождение его от обязанности, а равно за подделку штампа, печати, бланка, их использование, передачу или сбыт. Поскольку в строительстве используются документы, удостоверяющие юридически значимые факты, то по нашему мнению административная ответственность за оборот недостоверных (заведомо подложных) не установлена. То есть привлечь подрядчика (юридическое лицо) за подделку актов формы КС-2, КС-3 исходя из диспозиции ч.1 ст. 19.23 КоАП РФ **невозможно**.

# Правовые последствия предоставления недостоверных документов в строительстве

**Особенности регулирования правоотношений по Федеральному закону "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ (далее – ФЗ № 44 от 05.04.2013)**

- в случае выявления недостоверных сведений представленных участниками в составе заявки, суды признают недействительными протоколы, составленные в ходе закупки и договор, заключенный по ее результатам ([Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.03.2022 делу № А82-19427/2020](#));
- государственный контракт, заключенный по недействительным документам может быть признан недействительным с применением последствий недействительности ничтожной сделки даже в том случае, если такой государственный контракт исполнен. С недобросовестного подрядчика взыскивается сумма авансового платежа (ч. 2 ст. 8 Закона N 44-ФЗ и п. 2 ст. 168 ГК РФ, [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.06.2020 № 310-ЭС19-26526 по делу № А84-2224/2018](#))

Нормы Федерального закона "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 № 223-ФЗ не содержат положений о признании закупки недействительной, в случае представления недостоверных документов. Случаи, когда закупку признают несостоявшейся, должны быть предусмотрены и подробно описаны в положении о закупке.

# Практика составления договоров в части регулирования отношений, связанных с представлением недостоверных документов

## Предусматривать в договорах:

- более **детально** регламентировать процесс промежуточной приемки работ и действие сторон (детальный порядок проверки документов) с определением лиц, уполномоченных на проведение приемки работ и порядка подтверждения их полномочий;
- устанавливать **право заказчика на проведение проверки** документов на предмет их достоверности (юридическая и техническая экспертиза);
- устанавливать **порядок определения момента выявления факта** предоставления недостоверного документа;
- устанавливать **порядок взаимодействия сторон** при выявлении недостоверных документов и уведомительные или согласительные процедуры при наличии спора о достоверности документов;
- устанавливать **последствия выявления недостоверных документов** — отказ в приемке или приостановление приемки с одновременным выставлением претензии;
- предусматривать **меры договорной ответственности** в случае выявления недостоверных документов и основания для их применения (штрафы, неустойки и т.п.);
- устанавливать, что промежуточная приемка работ по актам КС-2 не лишает права заказчика заявлять претензии по качеству принятых им работ (п. 13 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 51).
- предусмотреть что заказчик вправе в течение определенного срока после окончательной приемки работ предъявлять требования по **явным** недостаткам, которые могли быть выявлены при обычном способе приемки (ч. 3 ст. 720 ГК РФ);
- необходимо предусмотреть в договоре составление акта выверки выполненных работ **между этапами** промежуточной приемки работ в случаях, когда вносятся изменения в техническую и рабочую документацию.

# Практика составления договоров в части регулирования отношений, связанных с представлением недостоверных документов

## Организационные мероприятия:

- разработка шаблонов документов (актов, фиксирующих факт выявления недостоверных документов);
- создание в составе контрольных подразделений технических лабораторий для проведения экспертиз);
- регулярное обучение работников;
- внедрение системы внутреннего контроля за документами, поступающими от подрядчиков, а также за работой подразделений заказчика, принимающих документы о фактическом исполнении обязательств подрядчика (служб строительного контроля)

# Строительные споры: недостатки исполнительной документации, когда они влекут отказ в оплате работ



**Анна Актанаева**  
менеджер  
[AktanaevaA@fbk.ru](mailto:AktanaevaA@fbk.ru)



**Иван Звонков**  
ведущий юрисконсульт  
[Ivan.Zvonkov@fbk.ru](mailto:Ivan.Zvonkov@fbk.ru)

# Содержание

- 1 Состав и порядок ведения исполнительной документации
- 2 Недостатки исполнительной документации, позволяющие не принимать работы: позиции судов
- 3 Рекомендации по закреплению положений в договоре об исполнительной документации

# Состав и порядок ведения исполнительной документации



# Правовое регулирование вопросов по исполнительной документации

*Подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатом работы **информацию**, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда*

*Исполнительная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и отображающую **фактическое исполнение** функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений*

***Состав и порядок** ведения исполнительной документации*



# Состав исполнительной документации

**Состав  
Исполнительной  
документация**  
*(Приказ Минстроя России  
от 16.05.2023 № 344/пр)*

- Акты освидетельствования скрытых работ
- Акты освидетельствования строительных конструкций, устранение недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций
- Акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения
- Исполнительные геодезические схемы (чертежи)
- Акты испытания технических устройств и опробования систем инженерно-технического обеспечения
- Результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля
- Документы, подтверждающие проведение контроля качества
- Общий и специальные журналы и др.

# Основные правила ведения исполнительной документации

ИД ведется на бумажном носителе или электронном без дублирования на бумажный с соблюдением ряда требований

ИД должна быть подписана представителями застройщика, подрядчика, стройконтроля, лицом, осуществляющим подготовку проектной документации

ИД в электронном виде подписывается усиленной неквалифицированной электронной подписью

Чертежи, подлежащие использованию для формирования документов в формате xml, размещаются на официальном сайте Министрoя России

Исполнительная документация хранится в течение всего срока эксплуатации объекта капитального строительства

# Недостатки исполнительной документации, позволяющие не принимать работы: позиции судов

# Недостатки/ неспадча исполнителной документации

## Основные вопросы по приемке ИД

```
graph TD; A[Основные вопросы по приемке ИД] --> B[Подрядчик представил только реестры ИД, не приложив соответствующую ИД]; A --> C[Существенные замечания к представленной подрядчиком ИД]; A --> D[Нарушение обязательных требований к оформлению ИД];
```

**Подрядчик представил только реестры ИД, не приложив соответствующую ИД**

**Существенные замечания к представленной подрядчиком ИД**

**Нарушение обязательных требований к оформлению ИД**

# Подрядчик не представил ИД

## Первый подход: непредставление ИД — не основание для отказа в оплате работ

Само по себе непредставление ИД не может являться для заказчика безусловным основанием для отказа в оплате фактически выполненных работ

*Постановления АС Уральского округа от 15.11.2024 г. № Ф09-5571/24, АС Восточно-Сибирского округа от 09.10.2017 по делу № А58-5489/2015, АС Волго-Вятского округа от 19.05.2020 по делу № А43-13252/2019, АС Дальневосточного округа от 01.06.2020 по делу № А51-21388/2019 и от 21.04.2021 по делу № А51-15597/2019, АС Московского округа от 31.07.2020 по делу № А40-187961/2019*

## Второй подход: у заказчика не возникает обязанность по оплате выполненных работ при отсутствии ИД

ИД является частью результата работ, поскольку без ее передачи заказчик не сможет воспользоваться результатом выполненных работ, так как отсутствие ИД будет препятствовать завершению строительства, сдаче объекта, прохождению заказчиком государственного строительного надзора, введению объекта строительства в эксплуатацию и его дальнейшему безопасному использованию

*Определение ВС от 29.03.2016 по делу № А65-21934/2014; Постановления АС Московского округа от 15.01.2025 г. по делу № А40-121291/24; от 06.10.2020 по делу № А40-236088/2019; от 12.08.2021 по делу № А40-131672/2020*

# Подрядчик представил реестры ИД

Реестры передаваемой документации и акты, подписанные в одностороннем порядке, не являются доказательствами сдачи работ по договору подряда и не свидетельствуют о том, что документы были непосредственно переданы Заказчику и приняты им

*Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2019 г. № 13АП-16210/2019, оставленное в силе Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.03.2020 г. по делу № А56-77329/2018; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.11.2023 по делу № А40-92911/2022*

Направление копии реестров передачи исполнительной документации Генеральному подрядчику по всем разделам работ по строительству объекта не является надлежащим доказательством, подтверждающим сдачу результатов работ

*Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда 17.02.2020 г. № 10АП-141/2020 по делу № А41-54786/19, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.06.2024 по делу № А40-173187/2022*

# Существенные замечания к ИД

## Понятие критичности

- Недостатки ИД, при которых заказчик не может использовать результат работ и такие недостатки носят критический характер

## Примеры

- непредставлении отдельных документов, которые непосредственно влияют на использование результата работ (АОСР, общий и специальные журналы работ)
- существенные нарушениях при подготовке ИД

## Судебные акты

- «работы, выполненные по договору НЕ отражены в общем журнале производства работ» (*постановление АС Поволжского округа от 13.08.2021 по делу № А55-7058/2020*)
- «исполнительная документация возвращена истцу с замечаниями о необходимости ее доработки, которые не были устранены» (*Постановление АС Московского округа от 26.07.2022 по делу № А40-205685/21*)
- «все исполнительные схемы оформлены в ненадлежащем виде» (*Постановление 9ААС от 05.08.2020 по делу № А40-340169/2019*)

# Нарушение обязательных требований к оформлению ИД

Переданные в качестве исполнительной документации документы не соответствуют предъявляемым требованиям, отсутствуют подписи ответственных лиц (Постановление АС Московского округа от 30.06.2020 по делу № А40-119995/2019)

В представленной ИД отсутствуют подписи ответственных лиц и обязательные приложения к актам освидетельствования скрытых работ (Постановление АС Уральского округа от 03.03.2021 по делу № А76-30846/2017)

**Приказ Министра России  
от 16.05.2023 № 344/пр**

Исполнительная документация не содержит подписей ответственных лиц ответчика (Постановление АС Московского округа от 07.09.2021 по делу № А40-86766/2020)

Непредставление подписанной ИД лицами, участвующими в освидетельствовании скрытых работ и ответственных конструкций или предоставление некомплектной ИД является основанием для мотивированного отказа в приемке работ (Постановление 9ААС от 18.11.2024 по делу № А40-51276/2024)

# Рекомендации по закреплению положений об исполнительной документации в договоре



# Как правильно закрепить обязанность оплачивать работы только при наличии ИД



Условие оплаты работ: окончательная сдача-приемка результатов работ подтверждается подписанием актов КС-2 и КС-3, а также принятием у подрядчика ИД, подготовленной в соответствии с предъявляемыми к ИД требованиями, установленным положениями договора и нормами действующего законодательства

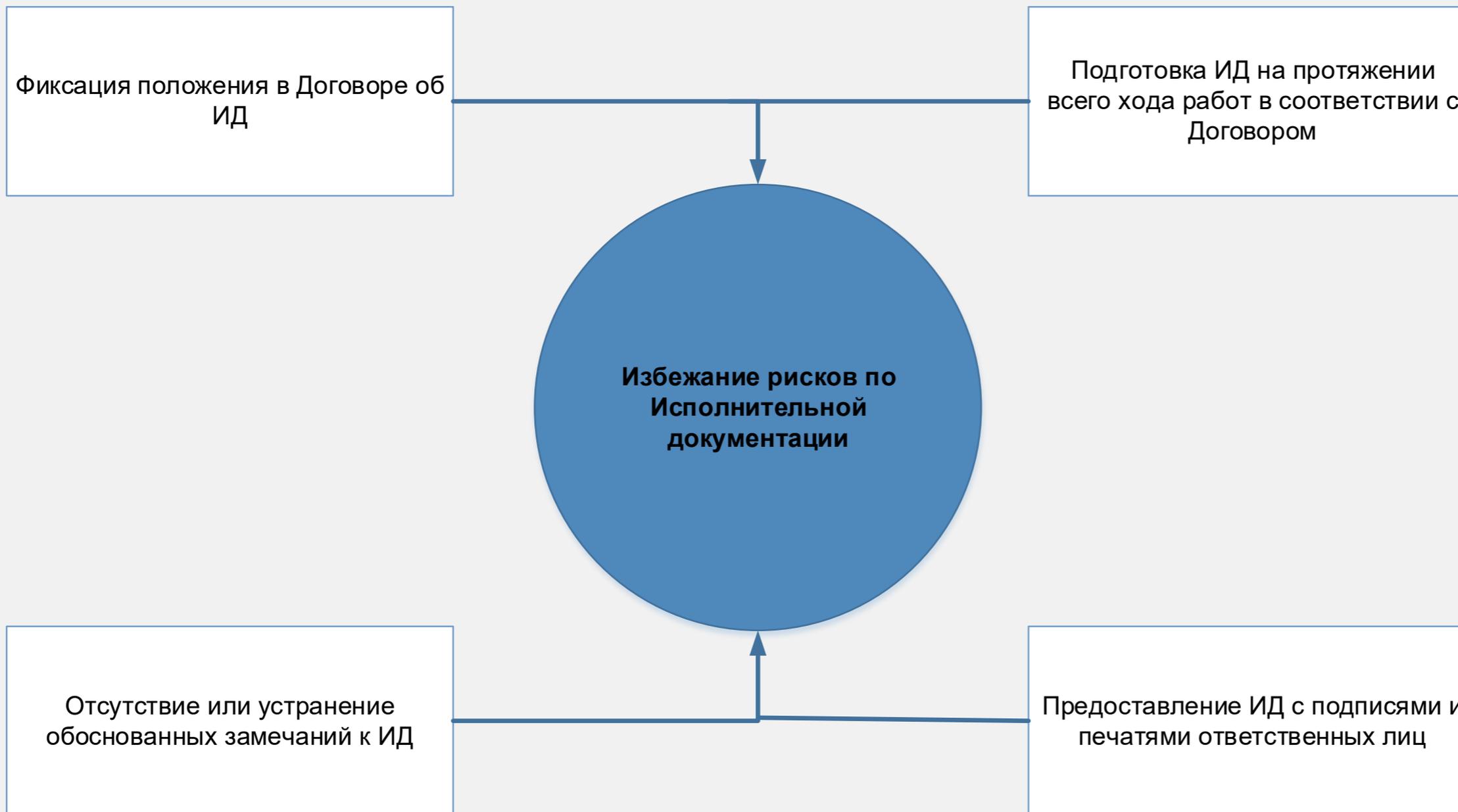


Обязанность подрядчика вести ИД на протяжении всего периода осуществления работ. Комплект ИД на предъявленные к приемке результаты работ должен ежемесячно предоставляться заказчику одновременно с актами КС-2 и КС-3



Регламентированный порядок сдачи-приемки ИД, конкретный перечень комплектующих документов и требования к ИД относительно каждого вида выполняемых работ, определение формы (бумажная или электронная)

# Выводы



# Контрактные стратегии в крупных строительных проектах

Актуальные вопросы разработки контрактной стратегии



**Александр Ялушкин**

Заместитель руководителя департамента правового сопровождения стратегических клиентов ФБК Legal

[YalushkinA@fbk.ru](mailto:YalushkinA@fbk.ru)



# Контрактная стратегия



**Контрактная стратегия** — документ, определяющий не только **объем, цену и сроки выполнения работ** по проекту, но и определяющий **последовательность возникновения контрактных отношений, условия распределения функций, рисков и ответственности участников проекта**, а также принципы их взаимодействия между собой и отображающий **распределение всего объема работ проекта по контрактам**.

**Цель данного документа** заключается в том, чтобы у всех участников реализации проекта было **одинаковое и детализированное** видение того, каким образом будут взаимодействовать участники в целях успешной реализации проекта.

## Основные аспекты контрактной стратегии:

- Выбор типа контракта (договорной модели)
- Выявление, оценка рисков и их распределение между участниками
- Способы обеспечения исполнения обязательств всеми участниками проекта

# Выбор типа контракта

- Выбор типа контракта зависит от множества факторов, включая сложность проекта, условия финансирования, уровень неопределенности, доступность ресурсов и опыт участников:
  - **Фиксированная (твердая) цена:** Этот тип контракта предполагает фиксированную стоимость работ, независимо от фактических затрат подрядчика. Такой подход минимизирует финансовые риски заказчика, однако увеличивает риски для подрядчика, который несет ответственность за любые перерасходы.
  - **Затраты плюс вознаграждение:** В данном случае заказчик оплачивает фактические затраты подрядчика плюс заранее оговоренное вознаграждение. Это позволяет снизить риски для подрядчика, но требует от заказчика тщательного контроля над расходами.
  - **Время и материалы:** Подрядчик получает оплату за фактически затраченное время и использованные материалы. Данный тип контракта подходит для проектов с неопределенными объемами работ.
  - **Партнерство:** Этот вид контракта предусматривает совместное участие сторон в проекте, где обе стороны делят как прибыли, так и убытки. Партнерские контракты часто используются в сложных и долгосрочных международных проектах



# Оценка рисков и их распределение

- Управление рисками — одна из ключевых задач контрактной стратегии. Риски могут возникать на всех этапах строительства, начиная от проектирования и заканчивая вводом объекта в эксплуатацию.
- Для эффективного управления рисками важно:
  - Провести детальную оценку рисков до начала проекта.
  - Распределить риски между участниками таким образом, чтобы каждая сторона могла эффективно управлять ими.
  - Включить в контракт механизмы разрешения споров и компенсации убытков.
  - Регулярно пересматривать и обновлять контрактную стратегию по мере реализации проекта.

**Общий принцип заключается в том, что риск должен быть возложен на ту сторону, которая наилучшим образом способна управлять этим риском.**



# Обеспечение исполнения обязательств

- **Для успешного завершения крупного строительного проекта необходимо обеспечить выполнение всех обязательств всеми сторонами.**
- **Важными элементами являются:**
  - Четко прописанные обязательства каждой стороны
  - Механизмы контроля качества выполняемых работ (услуг)
  - Система штрафных санкций за нарушение условий контракта
  - Наличие гарантий и обеспечений
- **Также стоит учитывать возможность привлечения независимых экспертов для оценки выполненных работ (услуг) и урегулирования возможных конфликтов.**



# Этапы формирования контрактной стратегии

**Этап 1. Сбор исходных данных:** сбор, анализ, консолидация и структурирование информации о целях, условиях, специфике и особых требованиях проекта.



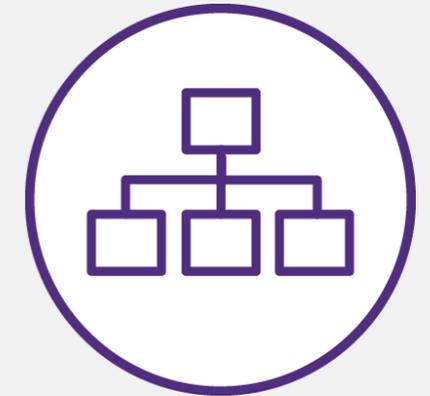
**Этап 2. Формирование контрактной стратегии проекта:** анализ компетенций, ресурсов и загруженности потенциальных подрядчиков/поставщиков/изготовителей; выявление и оценка рисков, оказывающих влияние на применение контрактной стратегии; распределение объема работ/услуг между участниками; описание процессов, документооборота.



**Этап 3. Реализация контрактной стратегии:** исполнение стратегии, ее актуализация при необходимости, контроль ее исполнения, отчетность и оценка эффективности.

# Структура контрактной стратегии

- Контрактная стратегия, как правило, включает следующие элементы (в зависимости от специфики конкретного проекта):
  - **Перечень основных участников проекта**, включая схему их взаимодействия при реализации проекта (от инвестора до субподрядчиков/поставщиков).
  - **Условия распределения функций, рисков и ответственности** участников проекта, а также принципы их взаимодействия между собой и распределение всего объема работ проекта по контрактам.
  - **Структура (схема) договорных отношений**, включая схему документооборота между участниками в рамках реализации проекта.
  - **Сроки реализации проекта**, охватывающие все этапы реализации проекта (от проектирования до гарантийного обслуживания) и предусматривающие взаимосвязи различных функциональных процессов.
  - **Условия финансирования проекта**, включая предполагаемые источники финансирования, ожидаемые условия привлечения финансирования.



# Актуальные проблемы при выборе контрактной стратегии (1/2)

## 1. Оценка рисков и их распределение

Крупные строительные проекты характеризуются высокой степенью неопределенности, связанной с изменением цен на ресурсы, изменением логистических цепочек, погодными условиями и другими факторами. Неверное распределение рисков может привести к увеличению затрат, задержкам сроков сдачи объектов и даже банкротству отдельных участников. Важно сформировать такую контрактную стратегию, которая позволит равномерно распределять риски среди всех заинтересованных сторон, обеспечивая успешную реализацию проекта.

## 2. Выбор оптимального типа контракта

Выбирая тип контракта, участники сталкиваются с необходимостью найти баланс между фиксированными ценами, гибкостью в оплате и контролем над затратами. Фиксированные цены предоставляют определенность, но могут увеличить расходы в случае непредвиденных обстоятельств. Гибкость же может приводить к чрезмерному росту расходов, особенно если отсутствует четкий контроль над выполнением работ. Необходимо учитывать особенности каждого проекта и находить компромиссный вариант, позволяющий минимизировать потенциальные потери.

## 3. Условия финансирования

Финансовые вопросы остаются одними из самых острых при реализации крупных строительных проектов. Необходимость получения значительных кредитных линий, привлечение инвесторов и обеспечение ликвидности требуют тщательной проработки финансовых аспектов контракта. Заказчики должны предусмотреть возможности резервирования средств на случай непредвиденных расходов, а также определить источники дополнительного финансирования в случае превышения бюджета.

# Актуальные проблемы при выборе контрактной стратегии (2/2)

## 4. Неправильное планирование сроков

Задержки в сроках выполнения работ часто становятся причиной увеличения стоимости проекта и ухудшения отношений между участниками. Часто проблемы связаны с недостаточным учётом времени на подготовку документации, получение разрешений и согласований, а также с недооценкой сложности технических решений. Разработка реалистичных графиков и планов выполнения работ является важным элементом успешной контрактной стратегии.

## 5. Проблемы взаимодействия между участниками

Эффективное сотрудничество между заказчиком, генеральным подрядчиком, субподрядчиками и поставщиками оборудования и материалов играет важную роль в успешной реализации проекта. Однако часто возникают трудности в координации действий, особенно когда число участников велико. Проблема усугубляется отсутствием эффективных каналов коммуникации и системами обмена информацией. Для решения данной проблемы рекомендуется использование современных технологий управления проектами, обеспечивающих прозрачность и оперативность принятия решений.

## 6. Недостаточная квалификация участников

Недостаточно квалифицированный персонал может стать серьезной проблемой при реализации крупномасштабных строительных проектов. Ошибки в проектировании, строительстве и управлении проектом могут привести к значительным финансовым потерям и репутационным рискам. Требуется разработка механизмов отбора компетентных исполнителей и подрядчиков, а также внедрение систем мониторинга и контроля качества работ.

# Актуальные налоговые проблемы в строительстве: практические кейсы

Как на стадии оформления договорной документации предотвратить миллиардные доначисления



**Субботина Екатерина**

Руководитель практики кроссфункциональных проектов департамента налоговых услуг ФБК Legal  
[Ekaterina.Subbotina@fbk.ru](mailto:Ekaterina.Subbotina@fbk.ru)



# Содержание

- 1 Учет временных зданий и сооружений у подрядчика
- 2 Учет доходов и расходов по контрактам с длительным циклом
- 3 Курсовая разница на невозвращенный аванс при расторжении договора

## Учет временных зданий и сооружений у подрядчика



# Учет временных объектов у подрядчика



Временные здания и сооружения — объекты, возводимые на период строительства, для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства и подлежащие демонтажу после его окончания (вахтовые поселки, приобъектные конторы, склады, различные сооружения и оборудование)

## Временные здания и сооружения могут:

- Включаться в стоимость строительно-монтажных работ и передаваться в собственность заказчику или генеральному подрядчику в качестве результата работ подрядчика (титульные ВЗиС — «предназначены для обеспечения нужд строительства в целом»)
- Оставаться в собственности подрядчика (стоимость не включается в сводный сметный расчет и выставляется заказчику или генеральному подрядчику в составе накладных расходов) (нетитульные ВЗиС — «предназначены для организации отдельных строительных работ на площадке»)

## Порядок налогового учета расходов подрядчика на ВЗИС — единовременно, в течение срока строительства или 30 лет?

- Учет расходов на возведение нетитульных ВЗИС, оставшихся в собственности подрядчика, если такие ВЗИС соответствуют признакам амортизируемого имущества (п. 1 ст. 256 НК РФ) — в течение срока полезного использования путем амортизационных отчислений.



**По мнению Минфина России, срок полезного использования возводимых временных зданий и сооружений для целей налогообложения прибыли (независимо от продолжительности строительства) следует определять согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (Письмо Минфина России от 13.01.2012 № 03-03-06/1/12).**

- После окончания строительных работ и ликвидации временных (нетитульных) сооружений, относящихся к объектам основных средств, признанным амортизационным имуществом в соответствии с положениями ст. 256 Кодекса, налогоплательщик вправе учесть расходы в виде сумм недоначисленной в соответствии с установленным сроком полезного использования амортизации с учетом положений пп. 8 п. 1 ст. 265 Кодекса.

# Типичные обязанности подрядчика по отношению к ВЗиС в контрактах:

Проектирование,  
возведение

Эксплуатация, управление,  
обеспечение безопасности  
и соблюдения норм и  
правил использования.

Демонтаж (по указанию  
заказчика)

?

**Право собственности**

# ! Неточные формулировки договоров и документов о передаче способствуют увеличению рисков

- «В указанной зоне **ПОДРЯДЧИК** планирует разместить собственный вахтовый городок...»
- «...в зоне временных зданий и сооружений, **ПОДРЯДЧИК** планирует разместить собственные офисы, офисы **ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА**...»
- «Вахтовый городок **ПОДРЯДЧИКА**...», «Объекты городка **ПОДРЯДЧИКА**».
- «Подрядчик за свой собственный счет обеспечивает проживание для всего персонала Подрядчика и Субподрядчиков путем строительства Вахтового поселка **ПОДРЯДЧИКА**...»
- Включение стоимости ВЗиС в формы КС-2 и КС-3 «без какого-либо влияния на право собственности ВЗиС по Контракту» (+ оговорка об отсутствии перехода рисков к заказчику после подписания форм КС-2 и КС-3 ).

# Нормативные акты и методические рекомендации в сфере определения и учета затрат на строительство:

- Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 №15/1).
- Методические рекомендации по определению затрат на строительство временных зданий и сооружений, дополнительных затрат при производстве строительно — монтажных работ в зимнее время, затрат на содержание заказчика - застройщика и технического надзора, прочих работ и затрат при определении стоимости строительной продукции (утв. Письмом Минстроя РФ от 03.11.1992 № БФ-925/12).
- ГСН-2001. Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений. ГСН 81-05-01-2001» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 07.05.2001 № 45).
- Методические рекомендации для определения затрат, связанных с осуществлением строительно-монтажных работ вахтовым методом (МДС 81-43.2008) (утв. Письмом Росстроя от 04.04.2007 № СК-1320/02
- МДС 81-33.2004. Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве. (утв. Постановлением Госстроя РФ от 12.01.2004 № 6)
- Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утв. Минфином России 30.12.1993 № 160.
- Методика определения затрат на строительство временных зданий и сооружений, утвержденная Приказом Минстроя России №332/пр от 19.06.2020

# Позиция налогового органа: несоблюдение формальных критериев

- Нет отдельного контракта на возведение ВЗиС между сторонами.
- В Контракте нет положений о переходе права собственности заказчику в отношении ВЗиС.
- Порядок расчета и включения стоимости ВЗиС в КС-2 соответствует признакам накладных расходов, из чего делается вывод о том, что ВЗиС являются нетитульными объектами.
- ВЗиС нет в титульном списке объектов ОЗХ.
- Вахтовый поселок по Контракту используется Подрядчиком и его субподрядчиками, не передан Подрядчику заказчиком в аренду или безвозмездное пользование
- ВЗиС не указаны в Главе 8 Сводного Сметного Расчета.
- ВЗиС не найдены в учете ни у кого (подрядчика, генподрядчика, заказчика).



# Позиция налогоплательщика: сущность, а не форма

## Как определить собственника ВЗиС? Сущность титульных объектов — 3 вопроса:

Кто определяет судьбу объектов?

- Заказчик

Входят ли в объем работ?

- Строительство титульных ВЗиС включено в объем работ
- Оплачиваются сами объекты, а не их временный функционал

Каким документом вводятся в эксплуатацию?

- Двусторонним документом, подписываемым Заказчиком (не КС-8).

## Позиция налогоплательщика: сущность, а не форма

**Необязательно!**

- Включение ВЗиС пообъектно в Титульные списки строительства
- Включение стоимости ВЗиС в главу 8 сводного сметного расчета (как и наличие такого документа с главой 8)
- Расчет стоимости ВЗиС по фактическим затратам

# Налоговые риски

**На возникновение  
и увеличение  
налоговых рисков  
влияют  
следующие  
факторы:**

- Наличие или отсутствие ВЗиС в Титульных списках
- Порядок ввода в эксплуатацию (КС-8 или двусторонние акты) и передачи ВЗиС заказчику по договору (пообъектно или одной суммой в периодических актах КС-2)
- Согласованный сторонами порядок расчета стоимости ВЗиС (по фактическим затратам или в процентах от стоимости основных объектов строительства)
- Фактическое использование ВЗиС участниками отношений по строительству (генеральным подрядчиком, субподрядчиками подрядчиком, заказчиком), порядок оформления такого использования. Сдаются ли ВЗиС в аренду и кем.
- Условия договоров аренды земельных участков, предоставленных для возведения ВЗиС, особенно – какая из сторон определяет дальнейшую судьбу ВЗиС
- Порядок учета ВЗиС у контрагента по договору (заказчика и (или) генерального подрядчика)

# Налоговая экономия клиента (предотвращенные риски)

**1 818 733 266 руб.**

**потенциальных  
доначислений по налогу  
на прибыль Предусмотрены  
протоколом комиссии  
По итогам ВВП не включены в акт**

# Учет доходов и расходов по контрактам с длительным циклом



# Производство с длительным технологическим циклом

- Производство с длительным технологическим циклом – более одного налогового периода, если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг)
- Условия отнесения к производству с длительным циклом согласно Письмам Минфина России от 11.02.2020 № 03-03-07/9075, от 27.11.2017 № 03-07-11/78178:
  - сроки начала и окончания производства приходятся на разные годы независимо от количества дней осуществления работ;
  - в договоре не предусмотрена поэтапная сдача работ независимо от продолжительности каждого из этапов



# Производство с длительным технологическим циклом

## Доходы:

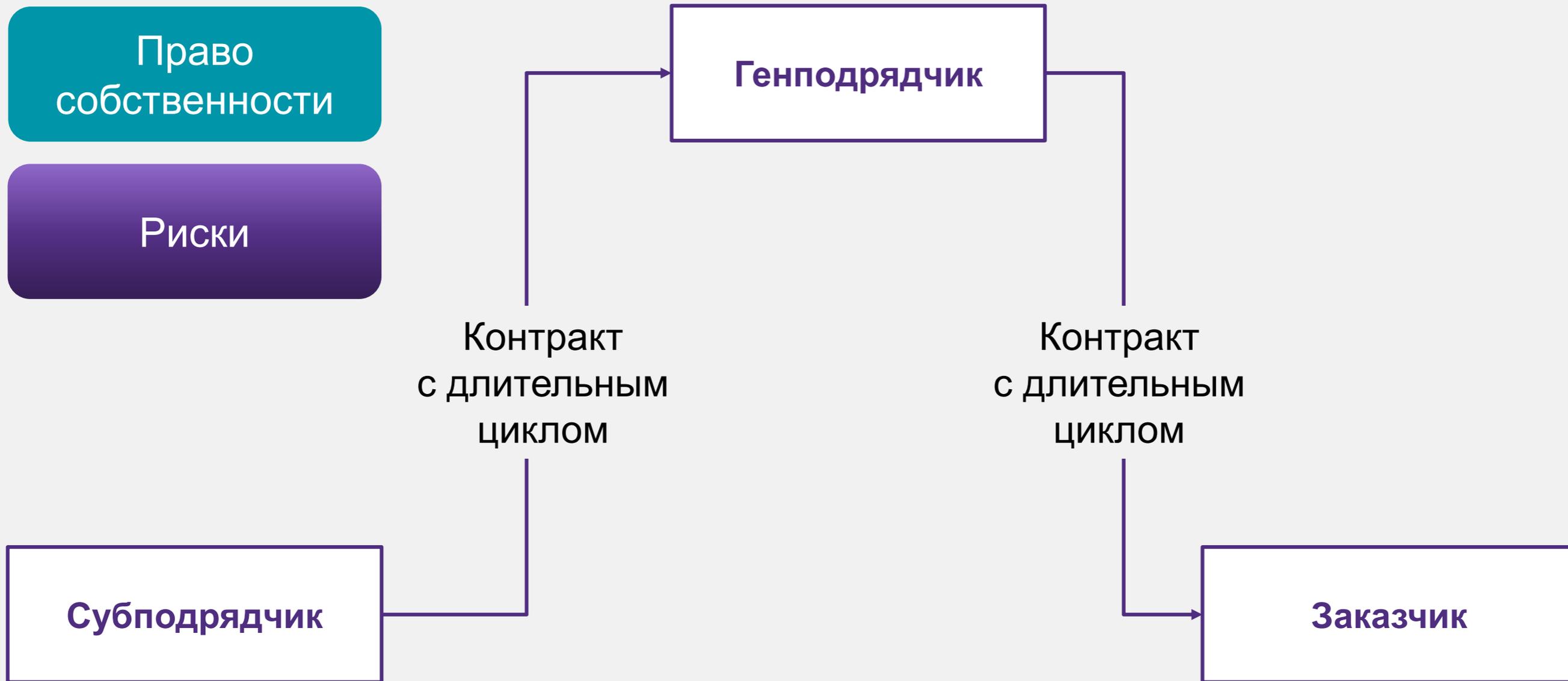
- П. 2 ст. 271 НК РФ: доход от реализации работ (услуг) распределяется налогоплательщиком **самостоятельно в соответствии с принципом формирования расходов по указанным работам (услугам)**.
- Абз.8 ст. 316 НК РФ: доход от реализации работ (услуг) **распределяется налогоплательщиком самостоятельно с учетом принципа равномерности признания дохода на основании данных учета**. При этом принципы и методы, в соответствии с которыми распределяется доход от реализации, должны быть утверждены налогоплательщиком в учетной политике для целей налогообложения

**Минфин РФ (Письма от 08.10.2021 № 03-03-06/1/81687, от 11.02.2020 № 03-03-07/9075, от 27.11.2017 № 03-07-11/78178) – СПОСОБЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ДОХОДОВ:**

- равномерно между отчетными периодами, в течение которых выполняется договор;
- по степени завершенности - пропорционально доле фактических расходов отчетного периода в общей сумме планируемых расходов, предусмотренных в смете.



# «Двойное зеркало»



# Методологические проблемы регулирования контрактов с длительным производственным циклом

Между подрядчиком и субподрядчиком может быть заключен контракт с длительным производственным циклом, который зеркален основному контракту подрядчика и заказчика. Согласно положениям контракта подрядчик не принимает строительно-монтажные работы у субподрядчика в понимании ст. 753 ГК РФ до окончания проекта



До момента приемки работ подрядчиком суммы, возможно учтенные как расходы подрядчика, не будут соответствовать ни критериям расходов в бухгалтерском учете (уменьшение активов или возникновение обязательств организации), ни определению расходов в налоговом законодательстве (ст. 252 НК РФ)



Признаваемые подрядчиком затраты на СМР фактически несет субподрядчик, но не подрядчик. У подрядчика возникает проблема учета расходов и доходов по субподрядному контракту, в котором не установлена этапность

# Противоречие ст. ст. 271 НК РФ и 316 НК РФ

## Учет доходов и расходов

### 271 НК РФ

Принцип распределения доходов в соответствии с принципом формирования расходов



### 316 НК РФ

Обязанность распределять доход на основе принципа равномерности признания дохода

- понесенные на отчетную дату расходы подсчитываются только по выполненным работам. Авансовые платежи организациям, выступающим в качестве субподрядчиков по договору, не включаются в сумму понесенных на отчетную дату расходов (п. 21 ПБУ 2/2008)
- Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты, осуществленные (понесенные) налогоплательщиком (ст. 252 НК РФ)
- Одновременное выполнение требований ст. 271 НК РФ и 316 НК РФ не всегда представляется ВОЗМОЖНЫМ

# Отсутствие подтверждающих документов до полного завершения проекта

**Распределение расходов с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов означает, что (ст. 272 НК РФ):**

- *распределить можно только фактически понесенные и документально подтвержденные расходы (не авансы и не виртуальные расходы);*
- *расходы могут быть признаны в меньшей сумме и не могут быть признаны в большей сумме, чем та, которая документально подтверждена;*

**Если расходы на СМР при отсутствии документа сдачи-приемки признаются подрядчиком исходя из подсчета объема выполненных субподрядчиком (но не принятых) работ**



**В таком случае признание документально не подтвержденного расхода может повлечь:**

1. Отказ в признании расходов предыдущего периода (при сохранении ранее признанных доходов), или
2. Доначисление дохода на момент завершения проекта, когда все расходы будут документально подтверждены (влечет задвоение налога).

# Варианты учета доходов и расходов по контракту

Подход 1	Подход 2	Подход 3
Учет только фактически понесенных и документально подтвержденных расходов. По доходам – указание в учетной политике по НУ способа определения завершенности «по объему работ» («низкие расходы» – «высокие доходы»)	Учет только фактически понесенных документально подтвержденных расходов («низкие расходы» – «низкие доходы»)	Учет «условных» расходов «высокие расходы» – «высокие доходы» (как вариант – с подтверждением расходов независимой экспертизой или строительным контролем)
Увеличение налоговых платежей (доходы будут значительно превышать расходы). Возрастание налоговой нагрузки в текущем и ближайших будущих периодах. Принцип соответствия доходов и расходов будет нарушен	Существенное снижение признаваемой выручки и снижение налоговой нагрузки в текущем и будущих периодах (до периода завершения контракта). Принцип равномерности признания дохода будет нарушен	Риск отказа в учете расходов при сохранении доходов, риск доначисления доходов в периодах, близких к завершению контракта. Риск, связанный с потенциальными претензиями налогового органа к расходам, определяемым расчетным путем. «Выигрывает» принцип равномерности признания доходов

# Налоговая экономия клиента (предотвращенные риски)

**940 890 624 руб.**

**потенциальных доначислений  
по налогу на прибыль (за 1,5  
налоговых периода)  
предотвращены в случае  
изменения существующей  
договорной структуры**

# Курсовая разница на невозвращенный аванс при расторжении договора

# Признание курсовой разницы при расторжении договора

## Налоговые последствия расторжения договора, цена работ по которому выражена в иностранной валюте

*Письма Минфина РФ от 16 мая 2016 г. № 03-03-06/1/27851, от 2 ноября 2010 г. N 03-03-06/1/683*

## Аванс превращается в....тыкву (доход) в дату расторжения договора

- 1) КР от переоценки авансов не включается в доходы (расходы) (п. 11. ст. 250, подп.5 п.1 ст. 265 НК РФ).
- 2) *В случае расторжения договора ....предварительная оплата в иностранной валюте, предусмотренная таким договором, не может рассматриваться сторонами, заключившими договор, как предварительная оплата (аванс) и подлежит переквалификации в денежное требование в иностранной валюте.*
- 3) *Таким образом, в случае расторжения договора купли-продажи общество обязано на дату расторжения договора пересчитать возникшее обязательство по возврату денежных средств и включить в состав доходов (расходов) курсовую разницу, образовавшуюся в результате изменения официального курса иностранной валюты к курсу рубля Российской Федерации, установленному Банком России, с даты получения такой предоплаты (аванса) до даты расторжения договора.*

# Признание курсовой разницы при расторжении договора

## Особые правила 2022 — 2024 гг.

Письмо Минфина РФ от 5 апреля 2023 г. № 03-03-06/1/30091

## Аванс превращается в....тыкву (доход) дважды: при расторжении....и при возврате аванса.

- 1) *...положительная курсовая разница в 2022 - 2024 годах и отрицательная курсовая разница в 2023 — 2024 годах, начисленные по требованиям (обязательствам), в том числе по требованиям по договору банковского вклада (депозита), стоимость которых выражена в иностранной валюте, учитываются при расчете налоговой базы по налогу на прибыль организаций только по мере прекращения (исполнения) данных требований (обязательств). Сам порядок исчисления курсовых разниц, установленный в пункте 8 статьи 271 и пункте 10 статьи 272 НК РФ, не изменился.*
- 2) *Следовательно, до момента полного возврата задолженности в валюте у должника (кредитора) возникают соответствующие курсовые разницы от переоценки требований (обязательств) в валюте, которые в 2022 - 2024 годах признаются при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль в соответствии с порядком признания таких курсовых разниц, установленным Законом № 67-ФЗ.*

# Признание курсовой разницы при расторжении договора

Вариант спасения от неожиданного дохода — ссылка на наличие спора с контрагентом, отсутствие правовой определенности относительно статуса и размера подлежащих возврату сумм.

**Превращение аванса в ...тыкву ... еще не завершено!**

**Постановление АС СЗО от 7 марта 2023 г. по делу № А56-103879/2021**

*«Общество правомерно исчислило срок для принятия к вычету спорных сумм с момента вынесения апелляционным судом постановления..., поскольку между заявителем и его контрагентом существовал спор о правомерности зачета авансовых платежей. Правовая определенность в отношениях сторон договора относительно стоимости фактически выполненных работ по актам ... и факта возврата (зачета) авансовых платежей, выплаченных исполнителю, наступила с даты принятия апелляционным судом постановления....».*

**Постановление АС СКО от 5 июня 2019 г. по делу № А63-7143/2018**

*«налоговые обязательства являются прямым следствием деятельности налогоплательщика в экономической сфере и потому неразрывно с ней связаны». определенность в отношениях между сторонами относительно факта правомерности возврата (зачета) авансовых платежей наступила с принятием арбитражным апелляционным судом постановления...»*

# Налоговая экономия клиента (предотвращенные риски)

**940 890 624 руб.**

**потенциальных доначислений  
по налогу на прибыль  
предотвратимы путем  
использования разработанной  
защитной позиции**

## Благодарим за внимание!

### Контакты

---

**Алексей Нестеренко**

Управляющий партнер, ФБК Legal

[alexei.nesterenko@fbk.ru](mailto:alexei.nesterenko@fbk.ru)

**Елена Бокарева**

Партнер, ФБК Legal

[BokarevaEN@fbk.ru](mailto:BokarevaEN@fbk.ru)

---

ул. Мясницкая, 44, стр.2

Москва, Россия 101000

Т: (495) 737 5353

Ф: (495) 737 5347

Е: [fbk@fbk.ru](mailto:fbk@fbk.ru)

[fbk.ru](http://fbk.ru)

[fbk-pravo.ru](http://fbk-pravo.ru)

[fbkcs.ru](http://fbkcs.ru)

Присоединяйтесь  
в Телеграм:

