

Материал
полезен:

СОКРАЩЕНИЕ ГАРАНТИЙНОГО СРОКА ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН НЕВОЗМОЖНО

Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в проектно-сметной документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Установленный законодательством гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон (п. 1 ст. 710 ГК).

Установление гарантийного срока

При передаче заказчику объекта подрядчик в обязательном порядке оформляет гарантийный паспорт объекта по форме, установленной Минстройархитектуры, а при передаче результата строительных работ – гарантийное письмо.

Подрядчик гарантирует достижение объектом указанных в проектной документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором на протяжении гарантийного срока, несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие естественного износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкции по его эксплуатации, разработанной самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами (п. 67 Правил № 1450¹).

¹ Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда утверждены постановлением Совмина от 15.09.1998 № 1450, в редакции от 17.09.2021 № 537 (далее – Правила № 1450).

Минимальная продолжительность гарантийных сроков установлена в п. 66 Правил № 1450. Согласно данной норме на принятые в эксплуатацию объекты и выполненные строительные работы, являющиеся предметом договора, устанавливается гарантийный срок **не менее 5 лет, за исключением:**

- технологического, инженерного, сантехнического, электротехнического и другого оборудования, материалов и изделий, использованных для строительства объектов (выполнения строительных работ), **гарантийный срок на которые устанавливается законодательством или изготовителем;**
- работ по текущему ремонту, пуско-наладочных работ, **гарантийный срок на которые устанавливается не менее 2 лет.**

При этом сторонам предоставлено право при заключении договора строительного подряда установить более длительный гарантийный срок по сравнению с предусмотренным законодательством. Однако стороны **не могут его уменьшить**, в т. ч. и при наличии соглашения между ними.



Пример из судебной практики

В соответствии с условиями договора субподряда в целях обеспечения надлежащего исполнения субподрядчиком своих гарантийных обязательств из каждого расчета за выполненные субподрядчиком работы генеральный подрядчик (далее – генподрядчик) удерживал 5 % от стоимости выполненных в данном периоде работ. Генподрядчик был обязан возвратить эти удержанные суммы в течение 15 банковских дней после истечения гарантийного срока, установленного договором.

При этом стороны в договоре согласовали гарантийный срок выполненных работ продолжительностью 2 года с даты подписания заказчиком и генподрядчиком акта государственной приемочной комиссии по соответствующему пусковому комплексу объекта.

Так как по прошествии 2 лет генподрядчик отказался от возврата гарантийных удержаний, субподрядчик обратился в суд с иском, в котором просил взыскать сумму гарантийных удержаний.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчик со ссылкой на условия договора указывал на ненаступление срока возврата гарантийных удержаний, поскольку возврат осуществляется после истечения гарантийного срока, который не истек, так как согласно законодательству такой срок составляет 5 лет, а не 2 года.

При рассмотрении дела судебные инстанции, учитывая заключение вышеуказанного договора между резидентами и на территории Республики Беларусь, правомерно пришли к выводам о применении к возникшим между сторонами

спорным правоотношениям белорусского законодательства.

В этой связи с учетом норм п. 1 ст. 310 ГК, п. 16 Правил № 1450 судебные инстанции указали на то, что истребуемые истцом у ответчика спорные денежные средства являются обеспечительной мерой в виде удержания, обеспечивающей исполнение истцом своих гарантийных обязательств по договору.

Соответственно, возврат истцу спорных денежных средств возможен, исходя из норм действующего законодательства и условий договора, по истечении гарантийного срока.

С учетом п. 2 ст. 392 ГК судебные инстанции пришли к выводам, что в данном случае к спорным работам подлежит применению 5-летний гарантийный срок, установленный п. 66 Правил № 1450¹.

Заключение

Таким образом, стороны при заключении договора строительного подряда могут установить более длительный гарантийный срок по сравнению с предусмотренным законодательством, однако не вправе уменьшить его. По данной причине, если имеется намерение возвратить гарантийные удержания ранее истечения гарантийного срока, их следует взаимоувязывать с конкретным временным периодом (например, "через 2 года после приемки объекта"), а не с гарантийным сроком (например, "по истечении гарантийного срока"). ГИС

¹ Постановление судебной коллегии по экономическим делам Верховного суда от 21.10.2020 по делу № 157-12/2020/813А/1036 К.

*Сергей Бежавский, директор юридической фирмы "Экономические споры",
медиатор, председатель Третейского суда "Экономические споры"*

Наталья Прохорчик, юрист