

**С вами команда  
СозиданиеКонсалт!**

Помогаем бизнесу стать эффективнее

П Р А В О   С О З И Д А

# Автор: Кораблин Артём

Управляющий партнёр Юридической компании  
**СозиданиеКонсалт** и её основатель.

Специализация и профессиональные интересы: право интеллектуальной собственности, вопросы использования товарных знаков, сфера строительства.

Фиксирую договорённости сторон, ищу оптимальные решения в спорных и конфликтных ситуациях, сопровождаю переговоры, выстраиваю и юридически настраиваю бизнес-процессы, охраняю коммерческую информацию.

Работал как в штате компаний, так и в консалтинге **с 2015 года**.

Занимаюсь текущим сопровождением деятельности компаний, представляю их в арбитражных судах, готовлю договоры и соглашения, правовые заключения, международные контракты (поставка, агентирование/дропшипинг, перевозка, техническая поддержка ПО), включая изменение и расторжение договоров.

Помогаю предпринимателям.

В этой презентации хотел бы раскрыть некоторые аспекты заключения договора на выполнение строительных работ.





# Строительный **под**ряд

Что учесть при **переговорах с контрагентом**

П Р А В О   С О З И Д А

# Теория. Что относят к строительному подряду

ГК РФ, статья 740:

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок **построить** по заданию заказчика **определенный объект либо выполнить иные строительные работы**, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Договор строительного подряда **заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ.**

Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

Как видим, перечень таких работ неисчерпывающий.

**Ясное дело, что составлением непосредственно договора будет заниматься юрист, однако при переговорах нужно учесть ряд моментов, которые должны быть обговорены, а также те, которые могут насторожить.**

# Что точно нужно узнать и согласовать при переговорах

- Возможность выполнения работ: наличие персонала, лицензий/допусков СРО, наличие оборудования/механизмов и материалов, квалификации персонала
- Добросовестность контрагента на уплату налогов, особенно НДС (если дёрнут, то всю цепочку поставщиков, ФНС видит всех)
- Недостоверность сведений в реестрах
- Возможность финансирования: использование банковских гарантий, залога или иного обеспечения оплаты
- Учесть особенности работы с бюджетными деньгами и казначейским сопровождением
- Учесть особенности работы на ОКН и ОПО
- Что конкретно будет выполняться по договору, перечень и состав работ, либо сослаться на какие-либо приложения
- Предусмотреть перечень ИД (исполнительной док-ции) и РД (рабочей док-ции), включая ППР (готовим/не готовим)
- Раскрыть вопрос использования субподрядчиков
- Определить, чьи материалы будут использоваться; требования к качеству материалов
- Установить срок выполнения работ или этапы, ГПП
- Разграничение рисков и обязанностей сторон, особенно в сферах, которые не касаются заказчика или подрядчика; это важно для понимания, как и какие условия будет заказчик создавать для выполнения работ, поскольку ему это вменяется в обязанность по закону
- Порядок сдачи и приёмки работ
- Увеличение стоимости работ и изменение сметы
- Гарантийные обязательства: сроки и порядок осуществления
- Обеспечение техники безопасности, инструктажи, СИЗ и прочее. Кто обеспечивает. Порядок действий при НС
- Использование иностранной рабочей силы
- Порядок обмена корреспонденцией

# Риски. Тревожные звонки в переговорах со стороны Подрядчика или при его проверке

- Нет своего персонала или квалифицированного персонала
- Нет лицензии
- Нет допуска СРО
- Работают через ИП, не участвующего в переговорах
- Привлекают СМЗ
- Не предоставляют учредительные документы и не готовы это делать по запросу
- Есть недостоверные сведения в ЕГРЮЛ
- Есть налоговые и страховые долги (на значительную сумму)
- Инициирована процедура банкротства (и естественно, этот факт скрыт)
- Инициирована процедура ликвидации (и тоже скрыто)
- Есть богатая судебная история в качестве ответчика (особенно по спорам о качестве работ и сроках выполнения, это основное здесь)
- Есть исполнительные производства (снова - на значительную сумму, особенно если их много и они долго не погашаются)

# Риски. Тревожные звонки в переговорах со стороны Заказчика или при его проверке

- Нет обеспечения финансирования работ при выявленных
- Финансирование от третьего лица без предоставления данных на это лицо
- Соккрытие информации о характере работ, об особенностях объекта строительства, об иных непредвиденных обстоятельствах, которые известны только заказчику
- Заказчик торопит с оплатой, не подписывая при этом документы (например, договор, проект, смету, ГПР)
- Не предоставляет по запросу учредительные документы
- Присутствуют недостоверные сведения в ЕГРЮЛ
- Выявлены налоговые и страховые долги (на значительную сумму)
- Инициирована процедура банкротства (и естественно, этот факт скрыт)
- Инициирована процедура ликвидации (и тоже скрыто)
- Есть богатая судебная история в качестве ответчика (особенно по спорам об оплате, это основное здесь)
- Есть исполнительные производства (снова - на значительную сумму, особенно если их много и они долго не погашаются)

# Меры по минимизации рисков

- ❖ Проверить контрагента, удостовериться в полномочиях, запросить документы и всю информацию о его деятельности
- ❖ Обсудить детально все вышеперечисленные рисковые моменты предварительно
- ❖ Фиксировать все договорённости письменно
- ❖ Письменно (и официально, как по договору) уведомлять о любом событии контрагента
- ❖ Не полагаться на устные договорённости и необеспеченные заверения. Выйдет боком потом

**А ещё:**

**Предварительно проконсультироваться с юристом: [https://vk.com/uslugi-215199772?w=product-215199772\\_10190551%2Fquery](https://vk.com/uslugi-215199772?w=product-215199772_10190551%2Fquery)**

**Подготовить документы с учётом пожеланий и требований: [https://vk.com/uslugi-215199772?w=product-215199772\\_10585628%2Fquery](https://vk.com/uslugi-215199772?w=product-215199772_10585628%2Fquery)**

# Заключение

**Строительство** – сложный, комплексный процесс, требующий больших трудозатрат и внимания, а также вовлечения большого числа специалистов, связан со многими рисками.

Строительные работы, неразрывно связанные со строительством ОКС, представляют собой широкий спектр задач и вызовов, стоящих перед теми, кто реализует проект.

От того, насколько грамотно будут оформлены отношения участников стройки, зависит не только успешное разрешение спорных моментов, но и завершение самого строительства или выполнения иных работ. А это уже имеет весомый социальный эффект.

Фиксация договорённостей сторон в соглашении – кропотливая работа, которую необходимо доверить опытному специалисту или целой команде.

**Команда СозиданиеКонсалт – Ваш верный партнёр в этом непростом деле!**

П Р А В О   С О З И Д А

# Как отблагодарить **этих замечательных юристов,** **которые подготовили такой полезный** **материал?**

1. Записаться на платную консультацию и получать пользу для бизнеса  
[https://vk.com/uslugi-215199772?w=product-215199772\\_10190551%2Fquery](https://vk.com/uslugi-215199772?w=product-215199772_10190551%2Fquery)

2. Подписаться на сообщества и активно ставить реакции (цензурные):  
[t.me/creatio\\_consult](https://t.me/creatio_consult) , <https://vk.link/creatio.consult>, <https://vk.com/CreatioConsult>






3. Порекомендовать коллегам, партнёрам, знакомым и даже конкурентам

**Делаем раз-два-три! И мы друзья)**

П Р А В О   С О З И Д А

# Профилактика лучше лечения!

В помощь бизнесу – непрерывное сопровождение

<u>Тариф</u>	<b>Elementary</b> 	<b>Start</b> 	<b>Middle</b> 	<b>High</b> 	<b>VIP</b> 
<u>Объём</u>	Разовые поручения	До 10 часов в месяц	От 10 до 20 ч в месяц	От 20 до 30 часов в месяц	более 30 часов в месяц
<u>Стоимость</u>	Почасовая ставка: 4 500 руб./час	28 000 руб.	48 000 руб.	68 000 руб.	65 000 руб. + почасовая ставка 4 000 руб./час свыше 30 часов
<u>Комментарий</u>	Решение отдельных задач при отсутствии их стабильного потока	Подходит для небольших компаний из сегмента микропредприятий	Оптимально для небольших компаний-микропредприятий, а также малого бизнеса	Основательное сопровождение малого бизнеса с полной поддержкой	Высший уровень поддержки развитых компаний малого и среднего бизнеса

П Р А В О   С О З И Д А

## **Ждём на консультации!**

+ 7 950 778 84 20 – звоним, пишем

[atlantlaw@yandex.ru](mailto:atlantlaw@yandex.ru) - пишем

[creatioconsult@yandex.ru](mailto:creatioconsult@yandex.ru) - пишем

[https://t.me/korablin\\_lawer](https://t.me/korablin_lawer) - пишем

## НАША КОМАНДА

ЗАНИМАЕТСЯ КОМПЛЕКСНЫМ ЮРИДИЧЕСКИМ СОПРОВОЖДЕНИЕМ КОМПАНИЙ И ПРОЕКТОВ

В СФЕРЕ КРЕАТИВНЫХ ИНДУСТРИЙ, АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА

**ПОДДЕРЖИВАЕМ ТЕХ, КТО ТВОРИТ НАСТОЯЩЕЕ И БУДУЩЕЕ**

## НАША МИССИЯ

СДЕЛАТЬ БИЗНЕС КОМФОРТНЫМ И БЕЗОПАСНЫМ

## ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ

- ✓ СОПРОВОЖДЕНИЕ КОМПАНИЙ ПО ПОЛНОМУ СПЕКТРУ ПРАВОВЫХ ВОПРОСОВ (АБОНЕНТСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ)
- ✓ РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ В СУДЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫХ ОРГАНАХ
- ✓ ПРАВОВОЙ АУДИТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ
- ✓ СОХРАНЕНИЕ И ЗАЩИТА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ АКТИВОВ

## ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ С НАМИ

- ОПЫТ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ БИЗНЕСА **С 2015 ГОДА**
- ПОСТОЯННОЕ ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ
- ПОЛНОСТЬЮ УДАЛЁННАЯ ПОДДЕРЖКА В ЛЮБОЙ ТОЧКЕ ПЛАНЕТЫ
- ПРОЗРАЧНОЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ
- КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ
- ВЫЯВЛЕНИЕ И МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ
- ВАРИАТИВНОСТЬ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ
- ОСВОБОЖДАЕМ ВРЕМЯ ДЛЯ БИЗНЕСА

**CREATIOCONSULT ждёт Вас:**

<https://vk.com/creatio.consult>

П Р А В О   С О З И Д А