
Правовой разбор: приёмка работ, односторонний акт, контроль заказчика и последующее выявление недостатков в подрядных отношениях

1. Краткая постановка вопроса

В подрядных отношениях, прежде всего по договору строительного подряда, регулярно возникают споры о том, обязан ли заказчик принимать и оплачивать работы, если он не подписал акт приёмки, ссылаясь на недостатки либо на то, что подрядчик выполнял работы без надлежащего контроля. Одновременно встаёт вопрос о последствиях несвоевременного заявления заказчиком об обнаруженных недостатках, о судьбе работ, выполненных с использованием материала заказчика, и о правовом значении продолжения работ после подписания приёмочного акта. Поскольку формулировка запроса допускает несколько прочтений, ниже последовательно разобраны основные правовые ситуации, вытекающие из норм Гражданского кодекса РФ и положений ст. 308 НК РФ, со ссылками на судебную практику.

2. Обязанность заказчика принять работы и порядок оформления приёмки

2.1. Общее правило: приёмка — обязанность, а не право заказчика

По договору строительного подряда заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа, обязан немедленно приступить к его приёмке (п. 1 ст. 753 ГК РФ). Приёмка организуется и осуществляется заказчиком за его счёт, если иное не предусмотрено договором (п. 2 ст. 753 ГК РФ).

Аналогичное правило установлено для обычного договора подряда: заказчик обязан в сроки и в порядке, предусмотренные договором, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу, а при обнаружении недостатков немедленно заявить о них (п. 1 ст. 720 ГК РФ). Специальная

норма ст. 753 ГК РФ применяется к строительному подряду; общие положения ст. 720 ГК РФ действуют в части, не противоречащей специальным правилам.

2.2. Акт приёмки и односторонний акт

Сдача результата работ подрядчиком и приёмка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами (абз. 1 п. 4 ст. 753 ГК РФ).

Если одна из сторон отказывается подписать акт, в нём делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной (абз. 1 п. 4 ст. 753 ГК РФ). Односторонний акт сдачи или приёмки результата работ может быть признан судом недействительным только в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны судом обоснованными (абз. 2 п. 4 ст. 753 ГК РФ).

Таким образом, заказчик не может парализовать процесс приёмки простым неподписанием акта. Подрядчик, передавший результат работ, вправе составить односторонний акт и использовать его как доказательство выполнения и сдачи работ, если заказчик без законных оснований уклонился от подписания.

3. Правовые последствия отказа заказчика от подписания акта

3.1. Ситуация А: заказчик не подписывает акт и не заявляет мотивированных возражений

Если договором установлен срок, в течение которого заказчик обязан подписать акт либо направить письменный мотивированный отказ, и такой отказ в установленный срок не поступил, работы считаются принятыми. На это указывает практика: мотивированных отказов по направленным актам от заказчика в определённые договором сроки не поступало — односторонние акты признаны надлежащим подтверждением выполнения и сдачи работ (постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.11.2024 № Ф05-25808/2024 по делу № А40-28727/2024).

Вывод:

- если заказчик молчит или уклоняется от подписания без объяснения причин, подрядчик вправе ссылаться на односторонний акт;
- бремя доказывания необоснованности отказа лежит на заказчике: иначе акт сохраняет силу.

3.2. Ситуация Б: заказчик отказывается от приёмки из-за недостатков

Заказчик вправе отказаться от приёмки результата работ только при обнаружении недостатков, которые исключают возможность использования результата для указанной в договоре цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком (п. 6 ст. 753 ГК РФ).

Эта норма сформулирована ограничительно:

- недостатки должны быть существенными — исключать возможность использовать результат работ по целевому назначению;
- недостатки должны быть неустраняемыми.

Если недостаток не отвечает обоим критериям, формальный отказ заказчика от подписания акта является необоснованным. В такой ситуации подрядчик вправе подписать акт в одностороннем порядке и требовать оплаты; заказчик в свою очередь может предъявить требования об устранении недостатков или соразмерном уменьшении цены, но не вправе полностью отказываться от оплаты выполненных работ.

Практический вывод: односторонний акт будет действителен, если заказчик не доказал наличие предусмотренных п. 6 ст. 753 ГК РФ оснований для отказа; суд оценивает именно обоснованность мотивов отказа, а не сам факт неподписания акта.

4. Несвоевременное заявление о недостатках и потеря права ссылаться на них

4.1. Явные недостатки при приёмке

По общему правилу п. 1 ст. 720 ГК РФ заказчик, обнаруживший при приёмке отступления от договора или иные недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Если иное не предусмотрено договором, заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приёмки (явные недостатки) (п. 3 ст. 720 ГК РФ).

То же правило действует в строительном подряде с учётом специальных норм ст. 753 ГК РФ: подписанный двусторонний акт без оговорок означает, что заказчик принял работы как соответствующие договору в части явных недостатков.

4.2. Скрытые недостатки

Скрытыми признаются недостатки, которые не могли быть обнаружены при обычном способе приёмки, в том числе умышленно скрытые подрядчиком (п. 4 ст. 720 ГК РФ). Заказчик, обнаруживший такие недостатки после приёмки, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении (п. 4 ст. 720 ГК РФ).

В строительном подряде скрытые недостатки могут быть заявлены и после подписания акта, однако заказчик должен действовать разумно promptly — иначе он рискует потерять право ссылаться на них.

4.3. Последствия нарушения обязанности немедленно заявить о недостатке при осуществлении контроля (п. 2 ст. 748 ГК РФ)

Норма п. 2 ст. 748 ГК РФ специально регулирует ситуацию, когда заказчик обнаруживает недостатки в ходе контрольных мероприятий во время строительства:

- заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора отступления от условий договора, которые могут ухудшить качество работ, или иные недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику;
- заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки.

В правоприменительной практике эту норму следует толковать системно:

- буквальное прочтение — заказчик, промолчавший об обнаруженных в ходе контроля недостатках, лишается права использовать их для отказа от оплаты или для претензий;
- более ограничительное толкование — речь идёт о недостатках, которые заказчик действительно видел и о которых должен был немедленно сообщить; это не лишает его права ссылаться на скрытые недостатки, обнаруженные позднее и не известные ему в момент контроля.

Вторая позиция согласуется с п. 4 ст. 720 ГК РФ, который прямо допускает заявление о скрытых недостатках после приёмки. Поэтому п. 2 ст. 748 ГК РФ не «аннулирует» претензии по скрытым дефектам, но делает заказчика беспомощным в отношении явных недостатков, о которых он знал во время контроля и не заявил.

Практический вывод: заказчику выгодно фиксировать любые обнаруженные в ходе строительства недостатки в письменной форме и немедленно направлять подрядчику уведомление; подрядчику — ссылаться на ст. 748 ГК РФ, если заказчик не совершил таких действий.

5. Влияние отсутствия контроля и надзора заказчика на ответственность подрядчика

5.1. Контроль заказчика — право, а не общая обязанность

Пункт 1 ст. 748 ГК РФ устанавливает: заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков, качеством материалов и правильностью использования материалов заказчика, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Из формулировки следует, что по общему правилу контроль — право заказчика. Подрядчик не вправе требовать, чтобы заказчик обязательно осуществлял технический надзор, кроме случаев, когда такая обязанность прямо возложена на заказчика законом или договором.

5.2. Подрядчик не может перекладывать ответственность на «непроконтролировавшего» заказчика

Пункт 4 ст. 748 ГК РФ прямо закрепляет:

Подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда обязанность осуществлять такой контроль и надзор возложена на заказчика законом.

Это означает:

- некачественно выполнивший работы подрядчик не может защищаться от претензий аргументом «вы сами не следили за стройкой»;
- исключение допускается лишь тогда, когда обязанность контроля прямо возложена на заказчика законом (например, на технического заказчика в случаях, предусмотренных градостроительным законодательством);
- даже в этом исключительном случае одного лишь факта неосуществления контроля недостаточно для автоматического освобождения подрядчика от ответственности — необходимо установить причинную связь между отсутствием контроля и возникшими недостатками.

5.3. Указания заказчика и пределы вмешательства

Подрядчик обязан исполнять указания заказчика, если они не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в оперативно-

хозяйственную деятельность (п. 3 ст. 748 ГК РФ). Следовательно, если заказчик давал незаконные или выходящие за пределы контроля указания, подрядчик вправе их не исполнять, а заказчик не вправе впоследствии вменять это неисполнение в вину подрядчику.

Практический вывод: подрядчику невыгодно искать вину в бездействии заказчика при осуществлении контроля; более перспективно доказывать, что недостатки вызваны указаниями заказчика, использованием недоброкачественного материала заказчика или иными обстоятельствами, не зависящими от подрядчика.

6. Выполнение работ с использованием материала заказчика: специальные правила (ст. 713 ГК РФ)

Если работы выполняются из материала заказчика, подрядчик обязан:

- использовать материал экономно и расчётливо;
- после окончания работы представить заказчику отчёт об израсходовании материала;
- вернуть остаток материала либо, с согласия заказчика, уменьшить цену работы на стоимость остающегося у подрядчика неиспользованного материала (п. 1 ст. 713 ГК РФ).

Особое значение имеет п. 2 ст. 713 ГК РФ: если результат работы не достигнут либо достигнутый результат оказался с недостатками, делающими его непригодным для предусмотренного договором использования (а при отсутствии такого условия — для обычного использования), по причинам, вызванным недостатками предоставленного заказчиком материала, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной работы.

Однако право на оплату возникает только при условии, что подрядчик докажет: недостатки материала не могли быть обнаружены при надлежащей приёмке этого материала (п. 3 ст. 713 ГК РФ).

Если подрядчик при приёмке материала мог обнаружить его дефекты при обычной проверке, но не заявил о них, он лишается права ссылаться на эти недостатки как на основание для оплаты некачественного результата. На это же ориентирует норма ст. 716 ГК РФ, обязывающая подрядчика немедленно предупредить заказчика о непригодности материала и приостановить работу.

Практический вывод:

- подрядчику следует фиксировать факт и качество получения материалов, проводить входной контроль и при обнаружении дефектов немедленно уведомлять заказчика;
- заказчику — сохранять документы о передаче материалов (акты, спецификации, сертификаты), поскольку бремя доказывания скрытости недостатков лежит на подрядчике.

7. Продолжение или возобновление работ после подписания приёмочного акта

7.1. Гражданско-правовой аспект

Подписание акта приёмки не всегда означает, что между сторонами больше не может быть никаких работ. Подрядчик может продолжать работы в связи с:

- устранением недостатков в гарантийный период;
- выполнением дополнительных работ;
- новым этапом или новым объектом;
- ремонтом или реконструкцией ранее сданного объекта.

Для гражданско-правовых отношений важно различать: являются ли последующие работы самостоятельным договором подряда, дополнительным соглашением к прежнему договору или гарантийными обязательствами. Это влияет на порядок сдачи-приёмки, сроки и ответственность.

Если заказчик принимает результат выполненных работ, но продолжает согласовывать детали, ведёт переписку о доработках и не заявляет претензий, суды могут признать работы фактически принятыми и подлежащими оплате. Так, передача результатов работ путём электронной переписки была признана допустимой, когда это соответствовало договору и обычаям делового оборота; отсутствие претензий заказчика при активном обсуждении проектных вопросов свидетельствовало о принятии работ (апелляционное определение Московского городского суда от 04.02.2019 по делу № 33-50***8/2019).

7.2. Налогово-правовой аспект для иностранных организаций (ст. 308 НК РФ)

Отдельный пласт регулирования связан с деятельностью иностранных организаций на строительной площадке. Статья 308 НК РФ определяет, когда

продолжение или возобновление работ после подписания акта, подтверждающего окончание строительной площадки, приводит к присоединению нового срока работ к совокупному сроку существования строительной площадки.

Из приведённых положений ст. 308 НК РФ следует, что присоединение сроков происходит, в частности, если:

- территория возобновлённых работ является территорией прекращённых работ или вплотную примыкает к ней;
- продолжающиеся / возобновлённые работы поручены лицу, ранее выполнявшему работы на этой строительной площадке, либо новый и прежний подрядчики являются взаимозависимыми лицами;
- продолжение работ связано со строительством или монтажом нового объекта на той же строительной площадке либо с реконструкцией ранее законченного объекта.

В остальных случаях, включая выполнение ремонта, реконструкции или технического перевооружения ранее сданного застройщику или техническому заказчику объекта, срок таких работ и перерыв между работами не присоединяется к совокупному сроку существования строительной площадки, начатому работами по сданному ранее объекту.

Практический вывод: если подрядчик — иностранная организация, подписание приёмочного акта и последующие работы требуют отдельной налоговой оценки: возобновление работ может по-разному влиять на возникновение постоянного представительства в РФ. Это самостоятельный налоговый вопрос, не тождественный гражданско-правовой судьбе акта приёмки.

8. Итоговые практические выводы

1. Заказчик обязан принять работы после получения уведомления о готовности результата. Немотивированное неподписание акта не освобождает его от оплаты; подрядчик вправе составить односторонний акт, который будет действителен, если мотивы отказа заказчика суд не признает обоснованными (п. 4 ст. 753 ГК РФ).
2. Отказ от приёмки из-за недостатков допустим только в исключительном случае — когда недостатки исключают использование результата для цели договора и неустранимы (п. 6 ст. 753 ГК РФ). В остальных случаях заказчик должен принять работы и предъявить требования об устранении недостатков.

3. Заказчик, не заявивший немедленно об обнаруженных при приёмке или при контроле явных недостатках, теряет право ссылаться на них (п. 3 ст. 720, п. 2 ст. 748 ГК РФ). Сохраняется лишь право на скрытые недостатки при условии уведомления подрядчика в разумный срок после их обнаружения (п. 4 ст. 720 ГК РФ).
4. Отсутствие контроля заказчика не является автоматическим основанием освобождения подрядчика от ответственности за некачественные работы (п. 4 ст. 748 ГК РФ), кроме прямо установленных законом случаев, когда обязанность контроля возложена на заказчика.
5. Работы из материала заказчика оплачиваются даже при недостижении результата, если недостатки материала были скрытыми и не могли быть выявлены подрядчиком при надлежащей приёмке; бремя доказывания лежит на подрядчике (ст. 713 ГК РФ).
6. Подписание приёмочного акта не всегда прекращает все отношения сторон, особенно при гарантийных, дополнительных или продолжающихся работах. Для иностранных организаций продолжение работ после сдачи объекта должно оцениваться с учётом правил ст. 308 НК РФ о строительной площадке.

9. Список использованных нормативных источников и судебной практики

- Гражданский кодекс РФ, часть вторая, ст. 713 («Выполнение работы с использованием материала заказчика»).
- Гражданский кодекс РФ, часть вторая, ст. 716 («Обстоятельства, о которых подрядчик обязан предупредить заказчика»).
- Гражданский кодекс РФ, часть вторая, ст. 720 («Приемка заказчиком работы, выполненной подрядчиком»).
- Гражданский кодекс РФ, часть вторая, ст. 748 («Контроль и надзор заказчика за выполнением работ по договору строительного подряда»).
- Гражданский кодекс РФ, часть вторая, ст. 753 («Сдача и приемка работ»).
- Налоговый кодекс РФ, ст. 308 («Особенности налогообложения иностранных организаций при осуществлении деятельности на строительной площадке») в редакции, действовавшей после изменений федеральными законами от 27.07.2006 № 137-ФЗ, от 18.07.2011 № 215-ФЗ, от 28.11.2011 № 337-ФЗ.
- Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.11.2024 № Ф05-25808/2024 по делу № А40-28727/2024.

-
- Апелляционное определение Московского городского суда от 04.02.2019 по делу № 33-50***8/2019.
 - Апелляционное определение Московского городского суда (вторая позиция по электронной переписке и просрочке, вызванной действиями заказчика) по делу № 33-50***8/2019.
 - Решение Фрунзенского районного суда г. Ярославля от 30.12.2021 по делу № 2-908/2021 о взыскании неосновательного обогащения при невыполнении подрядчиком работ.

