**По вопросу:** Правомерно ли устанавливать в муниципальном контракте по строительным работам гарантийный срок 2 года или обязательно должно быть 5 лет?

 Сообщаем, что **в статье 724 ГК РФ нет прямого указания на то**, **каким образом должен быть установлен гарантийный срок**, из её содержания следует, что **он может быть определен в договоре**. **На практике встречаются случаи, когда договор, содержащий условие о гарантийном сроке, суд признает незаключенным**..

**Срок обнаружения недостатков для договора подряда** на основании статьи 724 ГК РФ **составляет два года**, но **при предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, применяются правила, предусмотренные** **пунктами 1** **-** **5 статьи 724** **ГК РФ.** При этом **предельный срок** **обнаружения недостатков, в соответствии с** **пунктами 2** **и** **4 статьи 724** **ГК РФ**, **составляет пять лет**», при условии, что более длительный срок не установлен договором.

 **«… Вывод из судебной практики:** **Статья 724** **ГК РФ о сроках обнаружения ненадлежащего качества результата работы применяется к отношениям по строительному подряду совместно со** **ст. 756** **ГК РФ** "Сроки обнаружения ненадлежащего качества строительных работ", поэтому **обязанность подрядчика по устранению дефектов сохраняется и по истечении гарантийного срока, если таковой установлен менее предельного (пять лет)…»**  ***(Путеводитель по судебной практике. Подряд. Общие положения.*** ***Изменения*** ***за последний месяц, КонсультантПлюс, 28.02.2017)***

 Для поиска информации по Вашему вопросу использовали ключевые слова в строке «быстрый поиск»:

**муниципальный контракт гарантийный срок строительство**

Ответ подготовлен 01.03.2017 г.

Услуга оказывается в соответствии с регламентом Линии консультаций:<http://consultantugra.ru/klientam/goryachaya-liniya/reglament-linii-konsultacij/>

***гл. 37, § 3, "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)****" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) {КонсультантПлюс}*

**Статья 724. Сроки обнаружения ненадлежащего качества результата работы**

1. Если иное не установлено законом или договором подряда, заказчик вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, при условии, что оно выявлено в сроки, установленные настоящей статьей.

2. **В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы,** если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.

**3. Заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.**

4. В случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного [пунктом 5](#P6) настоящей статьи, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

5. Если иное не предусмотрено договором подряда, гарантийный срок (пункт 1 статьи 722) начинает течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком.

6. К исчислению гарантийного срока по договору подряда применяются соответственно правила, содержащиеся в пунктах 2 и 4 статьи 471 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, соглашением сторон или не вытекает из особенностей договора подряда.

**Статья 756. Сроки обнаружения ненадлежащего качества строительных работ**

При предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, применяются правила, предусмотренные пунктами 1 - 5 статьи 724 настоящего Кодекса.

При этом **предельный срок обнаружения недостатков, в соответствии с** **пунктами 2** **и** **4 статьи 724** **настоящего Кодекса, составляет пять лет.**

 *Статья:* ***Гарантия качества работ в договоре строительного подряда*** *(Мандрюков А.В.) ("Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2014, N 8) {КонсультантПлюс}*
…………..

**Гарантийный срок**

**В соответствии с** **п. 2 ст. 755** **ГК РФ подрядчик отвечает за качество работ в пределах гарантийного срока. Следовательно, в договоре подряда рекомендуется непременно указывать гарантийный срок**. Однако в случае отсутствия в договоре условия о продолжительности гарантийного срока будут действовать общие нормы, предусмотренные ст. 724 ГК РФ.

Так, согласно п. 2 ст. 724 ГК РФ **если на результат работ не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы**, если иные сроки не определены законом, договором или обычаями делового оборота. Следует отметить, что судебная практика исходит из того, что предельный срок обнаружения дефектов по договорам подряда составляет два года и возможность его уменьшения законом не предусмотрена (Постановление ФАС ЗСО от 11.06.2013 по делу N А45-20866/2012).

Не стоит забывать, что согласно ст. 737 ГК РФ (бытовой подряд) срок гарантии на работы в отношении недвижимого имущества по общему правилу составляет пять лет. А **в силу** **ст. 756** **ГК РФ предельный срок обнаружения недостатков по договору строительного подряда составляет также пять лет**. Кроме того, **согласно** **п. 1 ст. 755** **ГК РФ установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон договора строительного подряда.**

***К сведению.*** *Для отдельных видов работ законом может быть предусмотрен более продолжительный срок гарантии. Так, в соответствии с* *п. 17 ст. 14* *Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" запрещается подключение (технологическое присоединение) к системам теплоснабжения тепловых сетей, на которые не предоставлена гарантия качества в отношении работ по строительству и примененных материалов на срок не менее чем десять лет.*

Гарантийный срок по общему правилу начинает течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком (п. 5 ст. 724 ГК РФ). При этом в соответствии с п. 3 ст. 755 ГК РФ течение **гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчи**к. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок (п. 4 ст. 755 ГК РФ).

…………….

**Изменения** **за последний месяц**

**КонсультантПлюс, 28.02.2017**

**ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО ДОГОВОРНОЙ РАБОТЕ**

**ВОЗМЕЗДНОЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ.**

**РИСКИ ЗАКАЗЧИКА ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА**

…………..

 **2.3.1. Риск заказчика при согласовании условия о гарантийном сроке продолжительностью менее двух лет (заказчик должен будет доказать момент или причину возникновения недостатков услуг)**

Если стороны согласовали гарантийный срок продолжительностью менее двух лет и недостатки материального результата услуг обнаружены заказчиком по истечении этого срока, но в пределах двух лет с момента, когда результат был принят или должен был быть принят заказчиком (п. 4 ст. 724 ГК РФ), последний не сможет привлечь исполнителя к ответственности за ненадлежащее оказание услуг (п. п. 1 и 3 ст. 723 ГК РФ), если не докажет, что недостатки возникли до сдачи результата услуг или по причинам, возникшим до этого момента.

- Судебную практику, подтверждающую, что норма п. 4 ст. 724 ГК РФ применяется к отношениям по возмездному оказанию услуг, см. в Путеводителе по судебной практике.

*Судебная практика в помощь заказчику при наступлении риска*

Не выявлена.

*Предупреждение риска*

Для предотвращения негативных последствий см. п. 2.3.1 "Гарантийный срок и порядок его исчисления по договору возмездного оказания услуг" Рекомендаций по заключению договора возмездного оказания услуг.

*………………..*

**Изменения** **за последний месяц**

**КонсультантПлюс, 28.02.2017**

**ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО ДОГОВОРНОЙ РАБОТЕ**

**ВОЗМЕЗДНОЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ.**

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА**

…………

**2.3. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ**

Статьи 783, 721, 722, 724 ГК РФ

В случае если услуги имеют материальный (овеществленный) результат, который передается заказчику, к отношениям сторон могут применяться нормы о гарантии качества работы и сроках обнаружения ненадлежащего качества ее результата (ст. ст. 783, 722, 724 ГК РФ). Материальным результатом услуг является, например, зубной или иной протез, изготовленный в ходе оказания медицинских услуг, отремонтированная вещь и др. На такие результаты услуг может быть установлен гарантийный срок (см. п. 12 Инструкции о порядке использования и учета стоматологическими учреждениями драгоценных металлов для зубного протезирования, утвержденной Приказом Минздрава СССР от 11.02.1972 N 107).

**Гарантия качества услуг** заключается в том, что материальный результат услуг должен соответствовать условиям договора о качестве не только в момент передачи заказчику, но и в течение всего гарантийного срока, установленного законом, иным правовым актом, договором или обычаями делового оборота (ст. 783, п. 1 ст. 721, п. 1 ст. 722 ГК РФ).

**Согласование условия о гарантии качества услуг**

Для согласования данного условия сторонам необходимо определить:

- гарантийный срок и порядок его исчисления;

- объем гарантийных обязательств;

- сроки и порядок гарантийного обслуживания материального результата услуг.

*Если условие о гарантии качества услуг не согласовано*

Исполнитель будет нести ответственность за ненадлежащее качество оказанных услуг, в том числе за недостатки их материального результата, в соответствии со ст. ст. 721, 723 ГК РФ, если эти недостатки заказчик обнаружил в течение гарантийного срока, предусмотренного законом, иным правовым актом или обычаями делового оборота (п. 1 ст. 722 ГК РФ), либо в течение разумного срока, но в пределах двух лет со дня передачи результата услуг (п. 2 ст. 724 ГК РФ). Применение норм о подряде к отношениям, возникшим из договора возмездного оказания услуг, следует из содержания ст. 783 ГК РФ и допускается судебной практикой.

- Судебную практику, подтверждающую, что к отношениям, возникшим из договора оказания услуг, применяются положения, предусмотренные ст. ст. 721 и 723 ГК РФ, см. в Путеводителе по судебной практике.

**2.3.1. Гарантийный срок и порядок его исчисления**

**по договору возмездного оказания услуг**

**Гарантийный срок** - это срок, в течение которого исполнитель обязуется обеспечить соответствие качества результата услуг условиям договора и несет ответственность перед заказчиком за выявленные в нем недостатки (ст. 783, п. 1 ст. 722, п. 3 ст. 724 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 722 ГК РФ стороны вправе определить гарантийный срок любой продолжительности, если закон не предусматривает каких-либо ограничений. Если этот срок будет составлять менее двух лет, заказчик все равно сможет предъявить претензии в связи с недостатками материального результата услуг, обнаруженными по истечении данного срока, но в пределах двух лет с момента, когда результат услуг был принят или должен был быть принят заказчиком. При этом последний в силу ст. 783, п. п. 4, 5 ст. 724 ГК РФ будет обязан доказать, что недостатки возникли до передачи ему материального результата услуг или по причинам, возникшим до этого момента (см. Риск заказчика 2.3.1).

--------------------------------

*Пример формулировки условия:*

"На материальный результат оказания услуг \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование результата) устанавливается гарантийный срок продолжительностью пять лет с момента передачи результата услуг заказчику".

--------------------------------

…………

**Изменения** **за последний месяц**

**КонсультантПлюс, 28.02.2017**

**ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ**

**ПОДРЯД. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

…………………

**Глава 37. Подряд**

**§ 1. Общие положения о подряде**

**2. Согласование гарантийного срока на результат подрядных работ**

В ст. 724 ГК РФ нет прямого указания на то, каким образом должен быть установлен гарантийный срок, хотя из ее содержания следует, что он может быть определен в договоре. На практике встречаются случаи, когда договор, содержащий условие о гарантийном сроке, суд признает незаключенным. В этой ситуации возникает вопрос: может ли гарантийный срок на работу, выполненную по такому договору, быть установлен в иных документах?

**2.1. Вывод из судебной практики:** **Гарантийный срок может быть согласован в акте приема-передачи работ.**

Судебная практика:

Определение ВАС РФ от 13.07.2009 N ВАС-8680/09 по делу N А45-12661/2008-4/275

"...Ссылка заявителя на то, что, признав незаключенным договор 21.11.2007 N 143, суд апелляционной инстанции неправомерно применил указанный в нем гарантийный срок, не принимается.

Как следует из материалов дела, признав незаключенным договор от 21.11.2007 N 143 ввиду отсутствия в нем предмета и начального и конечного сроков выполнения работ, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что между сторонами сложились фактические подрядные отношения, вытекающие из акта сдачи-приемки работ N 07-2320 от 03.12.2007.

Согласно данному акту, претензии по качеству и объему выполненных работ принимаются подрядчиком в течение 30 дней - текущий ремонт, при пробеге не более 2 000 километров, 180 дней - капитальный ремонт, при пробеге не более 10 000 километров.

В связи с этим суд апелляционной инстанции обоснованно пришел к выводу, что согласованный сторонами гарантийный срок составляет 30 дней..."

 *……-*

 *{****Решение Нижегородского УФАС России от 17.12.2015 по делу N 1809-ФАС52-КТ-33-09/12-15(656-НБ)*** *Суть жалобы: Положения документации о закупке не соответствуют требованиям Закона о контрактной системе. Решение: Жалоба признана необоснованной, так как требования к гарантийному сроку и участникам закупки не противоречат Закону о контрактной системе в сфере закупок и не приводят к ограничению количества участников закупки, довод относительно наличия нарушения со стороны заказчика, связанного с невключением ответственности сторон при пороговом значении цены контракта в размере, не превышающем 3 млн. рублей, является несостоятельным, нарушений процедуры рассмотрения заявки единственного участника закупки не допущено. {КонсультантПлюс}}*

«….**Описание объекта закупки содержится в пункте 2 аукционной документации и не противоречит требованиям** **Закона** **о контрактной системе в сфере закупок**. **Требование к гарантийному сроку** эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, материалов и работ установлено в техническом задании (Приложение N 7 к муниципальному контракту) а также в проекте контракта, - также не противоречит положениям названного Закона. Так, пунктом 4 технического задания и **пунктом 9.1. раздела 9 проекта муниципального контракта установлено следующее требование к гарантийному сроку**: "гарантийный срок эксплуатации Объекта и входящих в него инженерных систем, материалов и работ устанавливается продолжительностью **не менее пяти лет с даты подписания Сторонами акта приемки законченного строительством Объекта** (форма КС-11)"….»

 *{****Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.04.2016 по делу N 33-2130/2016*** *Требование: Об устранении недостатков жилого помещения, компенсации морального вреда. Обстоятельства: Истец фактически вселился в спорное жилое помещение, предоставленное ему в рамках реализации целевой программы, при этом обращался с заявлениями к ответчику об устранении недостатков качества жилого помещения; актом осмотра были зафиксированы недостатки жилого помещения - грибковые поражения, плесень на щитах цокольного перекрытия, локальные поражения гнилью пола, осадка конструкций пола, - что ответчиком не оспаривалось. Решение: Требование удовлетворено в части заявленной суммы. {КонсультантПлюс}}*

«…**Вышеуказанное жилое помещение было построено ответчиком Муниципальным фондом развития жилищного строительства** (адрес) "Жилище" в соответствии с муниципальным контрактом от (дата), заключенным с муниципальным образованием (адрес), передано по акту от (дата), **гарантийный срок пять лет.**

Судом установлено, что истец фактически вселился в вышеуказанное жилое помещение в (дата), с (дата) обращался с заявлениями к ответчику об устранении недостатков качества жилого помещения.

Актом осмотра от (дата) зафиксированы недостатки жилого помещения: грибковые поражения, плесень на щитах цокольного перекрытия, локальные поражения гнилью пола, осадка конструкций пола и т.д., что ответчиком не оспаривалось…»

 *{А****пелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 29.02.2016 по делу N 33-781/2016*** *Требование: Об устранении недостатков, компенсации морального вреда. Обстоятельства: Ответчик является застройщиком жилья, в котором были выявлены строительные недостатки, меры по устранению которых не приняты. Решение: Требование удовлетворено. {КонсультантПлюс}}*

«…**В соответствии с условиями названных муниципальных контрактов гарантийный срок на выполнение работы составляет 5 лет** с даты утверждения акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией, что подтверждается материалами проверки, проводимой Алатырской межрайонной прокуратурой. В ходе проверки, проведенной по коллективному обращению жителей указанного дома, установлено, что в процессе эксплуатации указанного жилого дома появились протечки кровли, отмостка имеет уклон в сторону дома, тротуар возле дома имеет неровную поверхность. Указанные строительные недостатки выявлены в 2009-2010 годах…»

 *{****Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.02.2017 N Ф04-6569/2016 по делу N А02-618/2016*** *{КонсультантПлюс}}*

«…**Гарантийный срок** на квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартир, **составляет 5 лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартир, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартир, заказчику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых квартир заказчику, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартир (пункты 6.2, 6.3 контракта).

В соответствии с пунктом 6.2 контракта дата подписания акта о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов жилого здания рабочей комиссией (уполномоченными представителями) определяет начало гарантийного периода эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, материалов и оборудования, работ, который составляет 60 месяцев с даты подписания акта. Если в течение гарантийного периода выявится, что отдельные работы, при условии их нормальной эксплуатации заказчиком, имеют дефекты или недостатки, которые являются следствием ненадлежащего выполнения подрядчиком принятых на себя обязательств, то заказчик составляет рекламационный акт, где фиксируются дата обнаружения дефектов и дата его устранения….»