

По многочисленным обращениям организаций Содружества разъясняем вопрос об удержании заказчиками средств подрядных организаций до истечения гарантийного срока на строительный объект.

В соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации юридические лица свободны в заключении договора, его условия определяются по усмотрению сторон. Гражданское законодательство РФ не содержит такого понятия, как «гарантийное удержание», поэтому включение данного условия в договор строительного подряда возможно только при волеизъявлении, как заказчика, так и подрядчика.

Согласно части 1 статьи 746 Гражданского кодекса РФ оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке

, которые

установлены

законом или

договором строительного подряда

. Таким образом, стороны вправе самостоятельно определить в договоре порядок оплаты работ. Предоставление заказчику отсрочки платежа по договору, в том числе на период гарантийного срока, не нарушает норм российского законодательства. Это подтверждается и материалами судебной практики, например, Постановлением Одиннадцатого Арбитражного Апелляционного Суда от 21 октября 2014 г. в котором говорится, что удержание 5% от стоимости работ должно выплачиваться после истечения гарантийного срока.

□ **Выводы:** Условие о гарантийном удержании в договоре строительного подряда не противоречит законодательству РФ при взаимном согласии заказчика и подрядной организации. При отсутствии претензий к качеству работ в течение гарантийного срока или при своевременном устранении подрядчиком недостатков заказчик обязан вернуть сумму гарантийного удержания.