SPECO ПРАКТИКА

D-02 · БЕСПЛАТНЫЙ МАТЕРИАЛ

7 пунктов договора, из-за которых не платят

Опасные формулировки договора подряда и готовые правки к каждой: оплата, приёмка, удержания, аванс, неустойка, допработы, штрафы.

ДЛЯ КОГО	ВРЕМЯ	ЧТО НУЖНО
Кто подписывает договоры с генподрядчиками и заказчиками	20 минут на один договор	Ваш договор и шаблон протокола разногласий D-03

Семь формулировок, из-за которых подрядчики работают бесплатно, ждут оплату месяцами или теряют прибыль на штрафах. К каждой — готовая правка, которую можно вставить в протокол разногласий, и компромисс, если заказчик упирается.

Как пользоваться. Откройте свой договор и найдите эти семь мест: обычно они в разделах «Порядок расчётов», «Сдача и приёмка работ», «Ответственность сторон». Нашли опасную формулировку — перенесите правку в протокол разногласий (шаблон — материал D-03) и отправьте заказчику **до подписания** договора.

1 Оплата «после получения денег от заказчика»

КАК ПИШУТ В ДОГОВОРАХ

«Генподрядчик оплачивает выполненные работы в течение 10 банковских дней после поступления денежных средств от Заказчика (Инвестора)».

ЧЕМ ОПАСНО

Срок оплаты привязан к событию, на которое вы не влияете. Инвестор задержал деньги или генподрядчик потратил их на другой объект — вы ждёте без конца. Доказать, что деньги поступили, вы не сможете: у вас нет доступа к чужим счетам.

ПРАВКА — ВСТАВЬТЕ В ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

«Генподрядчик оплачивает выполненные работы в течение 15 рабочих дней с даты подписания актов КС-2 и справок КС-3. Срок оплаты не зависит от расчётов Генподрядчика с третьими лицами».

ЕСЛИ НЕ СОГЛАШАЮТСЯ

Соглашайтесь на более длинный срок, но с жёсткой датой: «не позднее 45 календарных дней с даты подписания актов».

2 Приёмка без срока и без последствий

КАК ПИШУТ В ДОГОВОРАХ

«Генподрядчик рассматривает акты КС-2 и КС-3 и подписывает их либо направляет замечания». Срок не указан.

ЧЕМ ОПАСНО

Акты можно «рассматривать» месяцами, а срок оплаты начнёт течь только с подписания. Замечания без конкретики («ненадлежащее качество») позволяют не подписывать бесконечно.

ПРАВКА — ВСТАВЬТЕ В ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

«Генподрядчик в течение 5 рабочих дней с даты получения актов КС-2 и справки КС-3 подписывает их или направляет мотивированный отказ с конкретным перечнем недостатков и сроком их устранения. Если мотивированный отказ не направлен в этот срок, работы считаются принятыми, а акты — подписанными. Акты, направленные на электронную почту Генподрядчика, указанную в разделе реквизитов, считаются полученными в день отправки».

ЕСЛИ НЕ СОГЛАШАЮТСЯ

Минимум — 10 рабочих дней на приёмку и право подрядчика подписать акт в одностороннем порядке (п. 4 ст. 753 ГК РФ), если отказ немотивирован.

3 Гарантийное удержание на весь гарантийный срок

КАК ПИШУТ В ДОГОВОРАХ

«Из каждого платежа удерживается 10% стоимости работ в качестве гарантийного удержания. Удержание возвращается по истечении гарантийного срока (60 месяцев)».

ЧЕМ ОПАСНО

Десятая часть договора замораживается на годы — это часто вся ваша прибыль по объекту. Через пять лет генподрядчик может не существовать, а условия возврата («при отсутствии претензий») позволяют не вернуть вовсе.

ПРАВКА — ВСТАВЬТЕ В ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

«Гарантийное удержание составляет 5% стоимости работ. 50% удержанной суммы возвращается в течение 30 дней после подписания акта о приёмке законченного объекта (КС-11 / КС-14), оставшиеся 50% — через 12 месяцев. По выбору Подрядчика удержание заменяется независимой (банковской) гарантией на ту же сумму».

ЕСЛИ НЕ СОГЛАШАЮТСЯ

Держитесь хотя бы за два пункта: удержание не больше 5% и возврат по конкретной дате, а не «при отсутствии претензий».

4 Аванс зачитывается целиком из первого платежа

КАК ПИШУТ В ДОГОВОРАХ

«Аванс в размере 30% засчитывается в счёт оплаты первых выполненных работ».

ЧЕМ ОПАСНО

Первый месяц вы работаете на авансе, а следующие один-два — полностью за свой счёт: первый акт почти целиком уходит на зачёт аванса. Кассовый разрыв появляется именно здесь.

ПРАВКА — ВСТАВЬТЕ В ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

«Аванс засчитывается пропорционально: из оплаты по каждому акту КС-2 удерживается сумма, равная доле аванса в цене договора (30%) от стоимости работ по этому акту».

ЕСЛИ НЕ СОГЛАШАЮТСЯ

Если настаивают на ускоренном зачёте — пусть зачёт не превышает 50% суммы каждого акта.

5 Неустойка только для подрядчика — и без предела

КАК ПИШУТ В ДОГОВОРАХ

«За нарушение сроков Подрядчик уплачивает пени 0,5% от цены Договора за каждый день просрочки». Для генподрядчика — «0,01% от суммы задолженности, но не более 5%».

ЧЕМ ОПАСНО

0,5% в день от всей цены договора — это 15% за месяц. Две-три недели задержки из-за чужих смежников «съедают» прибыль по объекту, а генподрядчик удерживает неустойку из вашей оплаты сам, без суда.

ПРАВКА — ВСТАВЬТЕ В ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

«За нарушение сроков выполнения работ Подрядчик уплачивает пени 0,1% от стоимости не выполненного в срок этапа за каждый день просрочки, но не более 10% стоимости этого этапа. За нарушение сроков оплаты Генподрядчик уплачивает пени 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% этой суммы. Неустойка не начисляется за просрочку, вызванную действиями или бездействием Генподрядчика и иных подрядчиков на объекте».

ЕСЛИ НЕ СОГЛАШАЮТСЯ

Главное — считать от стоимости этапа, а не всего договора, и сделать неустойку зеркальной. Суд может снизить явно завышенную неустойку (ст. 333 ГК РФ), но до суда её уже удержат.

6 Допработы «за счёт подрядчика»

КАК ПИШУТ В ДОГОВОРАХ

«Цена Договора является твёрдой и включает все работы, необходимые для достижения результата, в том числе не указанные в смете».

ЧЕМ ОПАСНО

Любые изменения проекта, переделки за смежниками и «забытые» позиции сметы ложатся на вас. На объектах это обычно 5–15% сверх договора.

ПРАВКА — ВСТАВЬТЕ В ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

«Работы, не предусмотренные проектной документацией и сметой, выполняются на основании дополнительного соглашения. О необходимости таких работ Подрядчик уведомляет Генподрядчика в течение 3 рабочих дней. Если Генподрядчик не дал ответ в течение 10 рабочих дней, Подрядчик вправе приостановить работы, а сроки выполнения продлеваются на срок приостановки».

ЕСЛИ НЕ СОГЛАШАЮТСЯ

Это опирается на п. 3 ст. 743 ГК РФ. Добавьте хотя бы порядок уведомления — без него допработы потом не взыскать.

7 Штрафы генподрядчика, которые удерживают сами

КАК ПИШУТ В ДОГОВОРАХ

«За нарушение требований охраны труда, пропускного режима, чистоты на объекте — штраф 10 000 рублей за каждый случай. Штрафы удерживаются из оплаты».

ЧЕМ ОПАСНО

Штраф выставляют по фотографии, без вашего представителя, и сразу вычитают из оплаты. На крупных объектах за месяц набегают сотни тысяч.

ПРАВКА — ВСТАВЬТЕ В ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

«Штрафы начисляются только за нарушения, зафиксированные двусторонним актом с участием представителя Подрядчика. Перечень нарушений и размеры штрафов приведены в Приложении №__ и не могут быть изменены в одностороннем порядке. Общая сумма штрафов за месяц не превышает 1% стоимости работ этого месяца. Удержание штрафов из оплаты допускается только после их письменного признания Подрядчиком».

ЕСЛИ НЕ СОГЛАШАЮТСЯ

Минимум — двусторонний акт и закрытый перечень. Услуги генподряда (электроэнергия, бытовки, охрана) тоже фиксируйте перечнем и процентом.

+5 Ещё пять коротких правок

ПУНКТ	ЧТО НАПИСАТЬ
Односторонний отказ заказчика	При отказе от договора по ст. 717 ГК РФ генподрядчик оплачивает выполненные работы и документально подтверждённые расходы подрядчика, включая закупленные материалы, в течение 10 рабочих дней.
Право приостановить работы	При просрочке оплаты более 10 рабочих дней подрядчик вправе приостановить работы, сроки продлеваются на время просрочки. Прямое условие в договоре надёжнее общих норм (ст. 328, 719 ГК РФ).
Претензионный срок	Срок ответа на претензию — 10 календарных дней. Если его не указать, действует общий срок 30 дней (ч. 5 ст. 4 АПК РФ), и в суд вы пойдёте на три недели позже.
Подсудность	Споры рассматриваются арбитражным судом по месту нахождения подрядчика. Иначе судиться придётся в чужом городе.
Электронная переписка	Письма, акты и уведомления, отправленные на адреса электронной почты из реквизитов, имеют юридическую силу. Это доказательство, что вы отправили акты.

Не начинайте работы, пока протокол не подписан. Если вы вышли на объект по договору в редакции заказчика, потом доказать, что вы с ней не согласны, очень сложно: суд может посчитать, что договор заключён на условиях заказчика.

Хотите, чтобы правки были под ваш договор?

Пакет «Договор без дыр»: протокол разногласий, договор с субподрядчиком в вашу пользу и видеообзор на 40 минут — как вести переговоры по каждому пункту. **9 900 ₽**

Нужен разбор конкретного договора — юрист по подряду даст письменные правки и созвон на 30 минут за 15 500 ₽.

Заказать: praktika.speco.pro/bystro.html#dogovor • консультация в MAX • info@speco.pro

Типовые формулировки из практики подрядчиков. Это не юридическая консультация: под свой договор и свою ситуацию правки лучше проверить у юриста. Ссылки на ГК РФ и АПК РФ — в редакции на сентябрь 2026 года.