

Александр Третьяков, старший юрист юридической фирмы «Антика»

«ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРХИТЕКТОРА ПЕРЕД ЗАКАЗЧИКОМ»



Александр Третьяков

ФОТО: «АНТИКА»

Действующее законодательство Украины предусматривает различные виды ответственности за нарушение архитектором строительных и санитарных правил и норм, другого регулирования в сфере градостроительной деятельности, включая, кроме различных штрафов, еще и уголовное наказание (если действия архитектора привели к тяжелым последствиям, гибели людей и т.д.). Вместе с тем, указанная ответственность — это мера государственного влияния с целью исключить неправомерные действия архитектора и обеспечить выполнение установленных стандартов, ГСН, санитарных норм и т.д. Эта ответственность никоим образом не защищает интересы заказчика проекта — данный вопрос призвана решить договорная ответственность.

Гражданским и Хозяйственным кодексами Украины предусмотрено два условных вида ответственности из договора между архитектором и заказчиком:

- ответственность в виде возмещения причиненных убытков;
- ответственность в виде бесплатной переделки проекта, который содержит недостатки.

Еще один вид договорной ответственности, который законом не предусматривается, однако очень часто устанавливается сторонами в договоре, — это неустойка за нарушение обязательств по договору.

Ключевой особенностью ответственности в виде возмещения убытков является специальный срок, в течение которого лицо может предъявить требование в связи с выявленными недостатками в подготовленной архитектором проектной документации. Этот срок составляет 10 лет и именно поэтому его следует учитывать при обсуждении условий договора отношений между сторонами.

Не менее важным является и то, что законодательство позволяет требовать возмещения не только прямых убытков (затрат на устранение выявленных недостатков), но и упущенной выгоды. К примеру, в случае, если в результате ошибки архитектора здание торгового центра пришлось закрыть или временно ограничить доступ, заказчик вправе требовать компенсации неполученного из-за закрытия центра размера арендной платы от арендаторов.

Несмотря на все положительные моменты ответственности в виде возмещения убытков, она не пользуется популярностью на практике. Это связано со сложностью доказывания и обоснования размера убытков в случае рассмотрения спора в суде. Кроме этого, следует отметить, что такая ответственность лишь возмещает потери заказчика (зачастую даже не все), в то время как стимулирующую функцию она не выполняет.

Эти недостатки призвана решить неустойка за нарушение договорных обязательств, которую стороны могут предусмотреть в договоре.

Исходя из особенностей и вида нарушения, можно выделить следующие виды неустойки:

- неустойка, гарантирующая срок выполнения работ. Она, как правило, устанавливается в виде пени за каждый день просрочки выполнения обязательств. Дополнительно может быть предусмотрена уплата штрафа в случае, если срок просрочки превышает оговоренный сторонами срок (например, более 15 дней или более месяца);
- неустойка, гарантирующая качество выполнения работ. Как правило, она устанавливается в виде фиксированного штрафа за наличие в работах существенных недостатков, которые не были устранены архитектором. Стандартным является штраф в размере от 5% до 20% от суммы договора.

Следует отметить, что не следует бояться или категорически возражать против установления в договоре неустойки, если заказчик настаивает на этом. В противном случае у заказчика могут возникнуть обоснованные сомнения в добросовестности архитектора. В то же время, не следует соглашаться на любые размеры неустойки, поскольку наличие недостатков в выполненной работе из-за ошибки или неточности не может исключить даже самый опытный профессионал.

Важно найти разумный компромисс между желанием заказчика гарантировать выполнение работ качественно и в срок с одной стороны, и защитой архитектором своих интересов с другой. К примеру, если заказчик настаивает на установлении высокой неустойки за обнаруженные недостатки, архитектор может согласиться на это, предусмотрев взамен разумный срок, в течение которого архитектор может исправить такие недостатки без выплаты неустойки.