

# Третейские оговорки в соглашениях с подрядчиками: преимущества для ТСЖ



АРБИТРАЖНЫЙ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД  
ГОРОДА МОСКВЫ

[www.a-tsm.ru](http://www.a-tsm.ru)

*Третейские оговорки в соглашениях с подрядчиками о выполнении работ и оказании услуг гарантируют товариществам собственникам жилья экономию времени и затрат при возможных спорах и разбирательствах. К тому же, могут помочь отсеять заведомо недобросовестных контрагентов ещё на стадии заключения договора.*

Как показывает практика, руководителями и членами правления многих успешных ТСЖ стали сами собственники жилья, нередко исполняя эти функции за небольшое вознаграждение или даже на общественных началах в свободное от основной работы время. Потому многим товариществам часто крайне не хватает ресурсов (времени, сил, квалификации) на досудебные и судебные

разбирательства с подрядчиками и исполнителями услуг, не исполнившими в полной мере свои обязательства и (или) не обеспечившими качества работ на должном уровне. Избавить ТСЖ от многих подобных проблем может внедрение в практику отношений с контрагентами третейского судопроизводства (или коммерческого арбитража).

Решение споров с исполнителями работ и поставщиками услуг в третейском суде значительно снижает временные затраты и позволяет серьёзно сэкономить на юридическом сопровождении подобных споров или вообще обойтись без него. Не секрет, что разбирательства в государственных судах, даже арбитражных, могут затянуться даже на год и более. Как правило, к участию в процессе необходимо привлекать профессионального юриста. Не каждое ТСЖ может это сделать без дополнительных финансовых затрат.

Что касается третейских судов, разбирательства проходят в максимально короткие сроки и по месту нахождения самой инстанции. В частности, обычная практика Арбитражного третейского суда Москвы – проводить заседание по существу спора уже через 10 дней после

подачи иска одной из сторон. В подавляющем большинстве случаев решение выносится по итогам одного заседания. Тем самым, затягивание процесса заинтересованной в этом стороной практически исключено.

Решение третейских судов не подлежат обжалованию и вступают в силу немедленно после вынесения. Если проигравшая сторона отказывается их выполнять, выигравшая сторона вправе подать заявление в государственный арбитраж, и уже через месяц добиться принудительного исполнения через Федеральную службу судебных приставов. Арбитражный третейский суд города Москвы при необходимости самостоятельно подаёт такие заявления в государственный арбитраж от имени стороны, победившей в судебном споре.

Возможность рассмотрения споров в коммерческом арбитраже обеспечивается включением в договоры с контрагентами так называемой «третейской оговорки». В качестве инстанции для разрешения споров такая оговорка предполагает указание конкретного третейского суда, включая его юридический адрес и адрес для подачи исков (*подробнее см. Приложение*).

Кстати, как показывает практика, если исполнитель

работ или поставщик услуг соглашается на третейскую оговорку в договоре – это может свидетельствовать о его добросовестности и о стремления выполнить договорные обязательства перед ТСЖ как заказчиком.

Тем не менее, в отдельных случаях споры между заказчиками и исполнителями работ возможны. Подобные разбирательства встречаются в практике Арбитражного третейского суда Москвы.

В частности, в прошлом году в суд обратилось ГБУ «К» (заказчик работ по капитальному ремонту, наименование изменено) с исковым заявлением к ООО «Р» (подрядчик, наименование изменено) о расторжении договора, взыскании неустойки.

Предметом соглашения ГБУ «К» и ООО «Р» являлось выполнение работ по капитальному ремонту пола в помещениях общего пользования одного из зданий столицы. Подрядчик обязался выполнить работы в согласованные с заказчиком сроки. За ненадлежащее исполнение предусмотренных соглашением обязательств стороны договорились о фиксированной неустойке в размере 5% цены договора.

В установленные сроки подрядчик к выполнению работ

не приступил, ГБУ «К» как заказчик было вынуждено обратиться в третейский суд. Суд назначил заседание через 10 дней после подачи иска, по его итогам требования истца удовлетворены в полном объёме. Арбитражный суд города Москвы выдал исполнительный лист на принудительное исполнение решения третейского арбитража.

Стоит упомянуть и о другом разбирательстве. В Арбитражный третейский суд города Москвы подала иск управляющая компания ООО «С» (наименование изменено) в отношении ООО «В» (наименование изменено). Между ООО «С» и ООО «В» был заключён договор, предмет которого – монтаж сетей электроснабжения. Заказчиком работ выступало ООО «С», подрядчиком – ООО «В». В соответствии с условиями договора, работы оплачивались на условиях авансовых платежей.

Впоследствии стороны заключили дополнительное соглашение. В соответствии с ним, подрядчик обязался возвратить долг, который образовался у него перед заказчиком. Долг возник после того, как ООО «С» оплатило поставку ООО «В» сторонними фирмами необходимых для монтажа электросети материалов и оборудования. Хотя изначально заплатить должен был исполнитель работ. По дополнительному соглашению, в

случае невозвращения авансовых платежей подрядчиком в указанный в нём срок, на сумму долга начисляются пени.

Поскольку долг ООО «В» так и не вернуло, заказчик был вынужден направить письменную претензию, а затем – обратиться в третейский суд с иском о взыскании основного долга и пени.

Заседание суда было назначено через 10 дней после подачи иска, по его итогам требования истца удовлетворены в полном объёме. Арбитражный суд Чувашской Республики выдал исполнительный лист на принудительное исполнение решения Арбитражного третейского суда города Москвы.

Как показывает практика третейского судопроизводства, обращения в коммерческий арбитраж в случае споров с контрагентами экономит массу времени, сил и денег. Для ТСЖ, многие из руководителей которых работают на общественных началах и в условиях жёсткого дефицита времени, данное обстоятельство особенно важно. Это существенный аргумент для включения третейской оговорки в соглашения с поставщиками услуг и исполнителями работ, где товарищество выступает

заказчиком.

·  
·

### ***Приложение.***

***Пример третейской оговорки в письменных соглашениях (из ст. Мамонтова С. П., Бородина Д. Ю. «Третейское разбирательство в жилищных отношениях», журнал «Имущественные отношения в РФ», №6, 2010)***

#### **8. Разрешение споров между сторонами**

***8.1. Стороны договорились, что все споры, возникшие между ними (любые споры), рассматривают открыто в (наименование третейского суда). Адрес для подачи исков: (адрес);, тел./факс: (тел.); e-mail: (адрес электронной почты), далее – третейский суд, ... список коллегии третейских судей которого является обязательным.***

***8.2. Положение о третейском суде или его иные правила, третейская оговорка в этом положении применяются***

*сторонами и являются частью договора и всех вытекающих из него дополнительных договоров, соглашений, протоколов разногласий, обменом документами, любых правоотношений сторон, оформленных в письменном виде, и иных вытекающих из этих обязательств договоров, соглашений и деликтных отношений (...).*

*8.3. Разрешение спора осуществляется в составе одного третейского суда.*

*8.4. Расходы, связанные с разрешением спора в третейском суде, взыскиваются со стороны, в отношении которой произведено основное взыскание.*

*8.5. Стороны принимают на себя обязательства нести неустойки и другие санкции, связанные с неисполнением решения третейского суда в добровольном порядке на условиях, установленных положением о третейском суде.*

*8.6. Решение третейского суда является окончательным.*

*8.7. Стороны принимают все разумные меры для рассмотрения третейского спора и подтверждают*



*своё согласие на передачу всех уведомлений, писем, решений и определений третейского суда, а также всех иных документов по рассматриваемому делу по электронной почте, посредством Интернета, факсимильным сообщением, включая вручение представителю ответчика копий искового заявления и приложенных к нему документов с фиксацией только способа отправки.*

*8.8. Ответчик подтверждает достаточность трёх календарных дней со дня извещения о дате, месте и времени слушания дела для надлежащей подготовки к заседанию и принятия участия в нём.*

*8.9. Ответчик, извещённый о третейском разбирательстве, в случае неявки даёт согласие на принятие решения третейским судом на основании представленных истцом документов.*

*8.10. Стороны договорились о возможности объединения самостоятельных требований к разным ответчикам в одно исковое производство.*