

Правовой разбор: ремонт квартиры для родственников без договора — взыскание оплаты, «список работ», мирное урегулирование и защита от придирок после завершения

1. Краткая постановка вопроса

Исполнитель (физическое лицо) по устной просьбе родственников выполнил комплексный ремонт квартиры «под ключ» без письменного договора; заказчик (собственница квартиры) после завершения работ уклоняется от оплаты, ссылаясь на «дорого», требует представить перечень выполненных работ, тянет время под бытовыми предлогами, а после фактического окончания ремонта получает возможность предъявлять претензии к качеству, чтобы занижить или исключить расчёт. Юридически вопрос распадается на четыре самостоятельных блока: (1) считается ли договор подряда заключённым при отсутствии письменной формы и какими доказательствами это подтверждается (ст. 432, 434, 438, 702, 709, 711 ГК РФ); (2) можно ли при недоказанности согласования цены требовать оплаты через неосновательное обогащение и стоимость неотделимых улучшений (ст. 1102, 1105, 1108 ГК РФ); (3) как зафиксировать сдачу работ при уклонении заказчика от подписания акта и каковы последствия одностороннего акта (ст. 720, 753 ГК РФ); (4) какова стратегия досудебного урегулирования и судебной защиты с учётом родственных отношений и реальной платёжеспособности должника.

2. Версия первая: договор подряда заключён (устно либо путём переписки) — требование об оплате по договору

2.1. Правовая квалификация

Просьба «сделать квартиру под ключ» с последующим выполнением работ квалифицируется как договор подряда (ст. 702 ГК РФ): подрядчик обязуется выполнить по заданию заказчика определённую работу и сдать её результат,

а заказчик — принять результат и оплатить. Применяются общие нормы § 1 гл. 37 ГК РФ, а при выполнении работ для личных (бытовых) нужд гражданина-заказчика — также § 2 гл. 37 ГК РФ (ст. 730–739 ГК РФ). Если работа носит характер строительной (ремонт, переустройство, отделка недвижимости с элементами строительных работ), применимы нормы § 3 гл. 37 (ст. 740–757 ГК РФ) — этот вопрос в судебной практике решается по существу работ, а не по названию договора.

2.2. Письменная форма не является условием действительности

Ключевой тезис: для договора подряда между гражданами закон не устанавливает обязательной письменной формы под страхом недействительности. Согласно п. 1 ст. 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и её условий на свидетельские показания, **но не лишает права приводить письменные и другие доказательства**. Пункт 2 ст. 162 ГК РФ (недействительность при несоблюдении формы) применяется только в случаях, прямо указанных в законе или соглашении сторон — к договору подряда это не относится (в отличие, например, от договора поручительства — ст. 362 ГК РФ, или соглашения о неустойке — ст. 331 ГК РФ, где несоблюдение письменной формы влечёт недействительность).

Следовательно, отсутствие «бумажного» договора само по себе не препятствует взысканию платы. Более того, п. 3 ст. 432 ГК РФ прямо устанавливает: сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, **не вправе требовать признания этого договора незаключённым**, если такое требование противоречит принципу добросовестности (см. также ст. 1 и п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»). Заказчик, который пользовался квартирой после ремонта, принял результат, обсуждал перечень работ и расчёты, лишается возможности заявлять «договора не было».

2.3. Согласование предмета и цены

Предмет считается согласованным, если из переписки, перечня работ, обсуждений, фактических действий сторон можно установить конкретный объём работ и объект (ст. 432 п. 1 ГК РФ, ст. 702, 703 ГК РФ). Цена: согласно п. 1 ст. 709 ГК РФ в договоре указывается цена или способы её определения; при отсутствии таких указаний цена определяется по правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ — то есть по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается

за аналогичные работы. То есть даже при полном отсутствии договорённости о сумме договор не «разваливается»: он исполняется по среднерыночной цене.

Дополнительно действует презумпция возмездности: п. 3 ст. 423 ГК РФ — договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное. Безвозмездность (помощь «по-родственному») должна быть прямо доказана той стороной, которая на неё ссылается, — то есть заказчиком.

2.4. Акцепт через переписку и мессенджеры

Переписка в мессенджерах и по электронной почте в судебной практике признаётся доказательством заключения договора при условии, что можно достоверно установить отправителя и содержание сообщений (п. 2 ст. 434 ГК РФ — письменная форма может быть соблюдена путём составления одного документа либо обмена документами, в том числе электронными; ст. 160 п. 2 ГК РФ; ч. 1 ст. 71 ГПК РФ — электронные документы относятся к письменным доказательствам). Акцептом может быть совершение действий (п. 3 ст. 438 ГК РФ), в том числе предоставление доступа в квартиру, согласование графика, закупка материалов по согласованному перечню.

Практически важное различие: мотивированное молчание акцептом не является (п. 2 ст. 438 ГК РФ), поэтому «она не возражала» само по себе слабее, чем «она написала: согласна, начинайте».

2.5. Доказывание объёма и стоимости

Бремя доказывания факта выполнения работ, их объёма и стоимости лежит на подрядчике (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ). Доказательственная база формируется из:

- переписки (скриншоты с отображением номеров/профилей, дат, полного текста; желательно нотариальное обеспечение доказательств — ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате, либо осмотр в порядке ст. 64–66 ГПК РФ);
- фотографий и видеозаписей «до/после» с датами (ст. 77 ГПК РФ);
- чеков, кассовых ордеров, накладных, договоров с поставщиками, выписок по карте — как подтверждение затрат и, косвенно, масштаба работ;
- договоров с привлечённой бригадой, расчётов с ней;
- акта осмотра квартиры, подписанного исполнителем и двумя незаинтересованными лицами (соседи, представитель управляющей компании), с описью выполненных работ;

- заключения специалиста (внесудебная оценка стоимости работ по сборникам ФЕР/ТЕР или по среднерыночным расценкам) — как доказательство в порядке ст. 55, 71 ГПК РФ;
- судебной строительно-технической экспертизы (ст. 79–87 ГПК РФ): перед экспертом ставятся вопросы об объёме фактически выполненных работ, их качестве, соответствии строительным нормам и стоимости.

2.6. Практический вывод по версии 1

Версия рабочая и основная. Отсутствие письменного договора не блокирует взыскание. Ключевые задачи — доказать (а) факт поручения и согласования хотя бы примерного объёма (переписка, перечень работ, доступ в квартиру), (б) факт выполнения и объём (фото, экспертиза, свидетели по фактам, а не по условиям сделки), (в) размер вознаграждения (экспертиза по п. 3 ст. 424 ГК РФ при отсутствии согласованной цены). Если переписка есть — перспективы высокие; если нет вообще ничего, кроме слов, — перспективы средние, но не нулевые, поскольку сохраняются иные доказательства и презумпция возмездности (п. 3 ст. 423 ГК РФ).

3. Версия вторая: договор не заключён (предмет или цена не согласованы) — требование из неосновательного обогащения и стоимости неотделимых улучшений

3.1. Когда эта версия применяется

Если суд придёт к выводу, что существенные условия не согласованы и договор подряда не заключён, но работы фактически выполнены и их результат освоен собственником, применяются нормы гл. 60 ГК РФ: ст. 1102 (обязанность возвратить неосновательно приобретённое или сбережённое имущество), ст. 1105 (возмещение стоимости, если возврат в натуре невозможен), ст. 1107 (проценты по ст. 395 ГК РФ на сумму неосновательного обогащения).

Юридическая логика: собственник сберёт расходы на ремонт, которые он должен был бы понести, — это классическое «сбережение имущества за счёт другого лица». Разъяснения о понятии неосновательного обогащения и условиях его взыскания содержатся в Постановлении Пленума ВАС РФ от 22.06.2011 № 50 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами норм ГК РФ о неосновательном обогащении», а также в ст. 1102–1109 ГК РФ.

Пункт 3 ст. 1103 ГК РФ прямо допускает применение правил о неосновательном обогащении к требованиям одной стороны обязательства к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством.

3.2. Неотделимые улучшения

Ремонт (штукатурка, стяжка, плитка, разводка коммуникаций) — типичные неотделимые улучшения. Специальной нормы о возмещении стоимости неотделимых улучшений при отсутствии договора в гл. 37 ГК РФ нет (ст. 623 ГК РФ регулирует аренду и к подряду прямо не применяется), поэтому суды используют механизм гл. 60 ГК РФ: взыскивается стоимость работ/улучшений, которыми собственник неосновательно обогатился (ст. 1102, 1105 ГК РФ). Размер определяется по действительной стоимости на момент приобретения (п. 1 ст. 1105 ГК РФ) — то есть по рыночной стоимости аналогичных работ, а не по «себестоимости» исполнителя.

3.3. Дополнительная (субсидиарная) конструкция: действия в чужом интересе без поручения

Глава 50 ГК РФ (ст. 980–989) позволяет лицу, совершившему действия в чужом интересе без поручения, требовать возмещения понесённых необходимых расходов и реального ущерба (ст. 984 ГК РФ). Однако эта конструкция применяется лишь при отсутствии договорного обязательства (ст. 980 ГК РФ) и требует соблюдения правил ст. 981–983 ГК РФ (уведомление заинтересованного лица, отсутствие возражений с его стороны). В рассматриваемой ситуации лицо действовало по просьбе, а не «без поручения», поэтому глава 50 ГК РФ — резервная аргументация, а не основной путь. Использовать её имеет смысл только если суд полностью отвергнет наличие договорённости.

3.4. Риски этой версии

- **Ссылка на ст. 1109 ГК РФ.** Заказчик может утверждать, что имущество предоставлено «во исполнение несуществующего обязательства» лицом, знавшим об отсутствии обязательства, либо «в целях благотворительности». Опасность реальна прежде всего при отсутствии всякой переписки и при родственных отношениях. Контрдовод: исполнитель действовал по просьбе, а не «зная об отсутствии обязательства»; сама просьба заказчика и его последующее поведение (требование списка работ, пользование квартирой) опровергают благотворительность.

- **Размер взыскания.** Суд может взыскать не заявленную сумму, а стоимость, подтверждённую экспертизой. При отсутствии документов на материалы сумма может оказаться ниже ожидаемой.
- **Смещение требований недопустимо в одном иске «на всякий случай» без альтернативной формулировки:** правильная техника — основной иск о взыскании цены работ по договору, а требование из неосновательного обогащения заявляется как альтернативное (суды допускают альтернативные требования при их взаимоисключающем характере, однако формулировать нужно аккуратно, через «а при ином толковании — взыскать стоимость неосновательного обогащения»).

3.5. Практический вывод по версии 2

Версия применима как «страховка», если доказательства согласования предмета/цены слабые. Она даёт шанс получить стоимость работ по среднерыночным расценкам даже без договора, но требует качественной доказательственной базы по факту и объёму работ. При полном отсутствии письменных доказательств и при активной позиции заказчика о «родственной помощи» риск отказа существенно возрастает.

4. Версия третья (позиция заказчика): это была безвозмездная помощь родственнику / дарение

4.1. Правовая оценка

Дарение регулируется ст. 572 ГК РФ (безвозмездная передача вещи или имущественного права либо освобождение от обязанности). Выполнение работ безвозмездно ближе к конструкции безвозмездного договора подряда, чем к дарению, но для практики это несущественно: и в том и в другом случае заказчик должен доказать безвозмездность.

Ключевые контрдоводы:

- п. 3 ст. 423 ГК РФ — презумпция возмездности договора;
- п. 3 ст. 432 ГК РФ и принцип эстоппель (п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25): заказчик, принявший исполнение, не вправе ссылаться на отсутствие договора;
- сама просьба заказчика представить «список того, что сделали» — это фактическое признание обязанности оплатить, а не одарить; зафиксировать это письменно (сообщение, письмо, аудиозапись разговора,

показания свидетелей о содержании разговоров — в части фактов, а не условий сделки, см. ст. 69 ГПК РФ и п. 1 ст. 162 ГК РФ);

- закупка материалов исполнителем за свой счёт с сохранением чеков противоречит модели «помощи» (при безвозмездной помощи родственнику расходы обычно несёт собственник).

4.2. Практический вывод по версии 3

Версия заказчика юридически слабая, но именно она будет основной линией защиты, и её нужно нейтрализовать заранее. Наибольшую опасность она представляет, если: (а) нет ни одного письменного документа; (б) нет чеков на материалы; (в) сумма требований не обсуждалась вообще никогда. Если хотя бы одно из этих обстоятельств не в пользу заказчика, конструкция «я думала, ты помогаешь» рассыпается.

5. Аспект: «дорого» — можно ли уменьшить согласованную цену

5.1. Если цена согласована

Согласованная цена изменению в одностороннем порядке не подлежит: п. 6 ст. 709 ГК РФ прямо запрещает подрядчику требовать увеличения твёрдой цены, а заказчику — её уменьшения. Ссылка «дорого» правового значения не имеет: п. 1 ст. 424 ГК РФ — исполнение оплачивается по цене, установленной соглашением; изменение цены после заключения допускается только в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (п. 2 ст. 424 ГК РФ).

5.2. Если цена не согласована

- Вариант А: применяется п. 3 ст. 424 ГК РФ — цена, обычно взимаемая за аналогичные работы при сравнимых обстоятельствах. Доказывается коммерческими предложениями, прайсами, заключением специалиста, экспертизой.
- Вариант Б: применяется п. 1 ст. 709 ГК РФ во взаимосвязи со ст. 424 ГК РФ; составление сметы возможно и постфактум — как расчёт, подтверждающий разумность цены (п. 3 ст. 709 ГК РФ о смете как части договора применим по аналогии к ситуации согласования объёма работ).

5.3. Попытка заказчика «выйти» из договора

Если заказчик заявляет об отказе от договора, применяется ст. 717 ГК РФ: заказчик вправе в любое время до сдачи результата отказаться от исполнения, уплатив часть цены пропорционально выполненной части работы и возместив убытки в пределах разницы между всей ценой и выплаченной частью. Поскольку работы уже завершены, отказаться «от результата» с освобождением от оплаты нельзя. Для бытового подряда аналогичный механизм — ст. 731, 735 ГК РФ (оплата после окончательной сдачи работы), для услуг — ст. 782 ГК РФ (оплата фактически понесённых расходов).

5.4. Практический вывод

«Дорого» — это переговорная позиция, а не правовое основание. Единственный законный способ уменьшить выплату — доказать ненадлежащее качество и зачесть соразмерное уменьшение цены (ст. 723 ГК РФ) либо договориться о скидке/рассрочке. И то и другое требует от заказчика доказывания (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ).

6. Аспект: сдача-приёмка работ и односторонний акт при уклонении заказчика

6.1. Порядок приёмки

При строительном подряде действует ст. 753 ГК РФ:

- получив сообщение подрядчика о готовности к сдаче, заказчик **обязан немедленно приступить к приёмке** (п. 1);
- приёмка организуется заказчиком за свой счёт, если иное не предусмотрено договором (п. 2);
- сдача и приёмка оформляются актом, подписанным обеими сторонами; **при отказе одной из сторон от подписания в акте делается отметка, и акт подписывается другой стороной** (п. 4, абз. 1);
- односторонний акт может быть признан судом недействительным **только если мотивы отказа от подписания признаны судом обоснованными** (п. 4, абз. 2);
- заказчик вправе отказаться от приёмки лишь при обнаружении недостатков, которые **исключают возможность использования результата** для указанной в договоре цели и **не могут быть устранены** подрядчиком или заказчиком (п. 6).

При бытовом подряде действуют общие правила приёмки ст. 720 ГК РФ (заказчик обязан с участием подрядчика осмотреть и принять результат, при обнаружении недостатков — заявить о них), а ст. 753 ГК РФ применяется по аналогии (п. 1 ст. 6 ГК РФ), что подтверждается устойчивой судебной практикой по спорам о ремонте помещений.

Позиция практики: п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» — односторонний акт приемки является доказательством выполнения работ, и суд признаёт его недействительным только при обоснованности мотивов отказа заказчика.

6.2. Как правильно оформить фиксацию

1. **Уведомление о готовности** — письменно и с доказуемым вручением: телеграмма с уведомлением, ценное письмо с описью вложения, курьерская доставка с отметкой, плюс дублирование в мессенджере. В уведомлении: перечень выполненных работ, дата и время приёмки, место, предупреждение о составлении одностороннего акта при неявке (ст. 753 п. 1, 4 ГК РФ).
2. **Акт с отметкой об отказе** — если заказчик отказался подписывать, в акте делается отметка «от подписания отказался, мотивы не заявлены», акт подписывается исполнителем (п. 4 ст. 753 ГК РФ). Крайне желательно привлечь двух свидетелей.
3. **Фиксация состояния квартиры** — фото/видео с датой и геолокацией, акт осмотра с описью, подписанный незаинтересованными лицами (соседи, представитель УК). Это защита от последующих заявлений о «недостатках», которые могли возникнуть при эксплуатации.
4. **Требование о мотивированном отказе** — письменно предложить заказчику в срок (например, 5 рабочих дней) представить мотивированный отказ с перечнем недостатков; отсутствие мотивированного отказа усиливает позицию исполнителя (п. 4 ст. 753 ГК РФ, п. 8 Обзора № 51).

6.3. Просрочка кредитора

Уклонение заказчика от приёмки — просрочка кредитора (ст. 406 ГК РФ): должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора; кредитор обязан возместить вызванные просрочкой убытки (п. 2 ст. 406 ГК РФ). Риск случайной гибели результата работ, по общему правилу лежащий на подрядчике до приёмки (п. 1 ст. 705 ГК РФ), при просрочке кредитора переходит на заказчика.

6.4. Практический вывод

Односторонний акт — рабочий инструмент, но только при соблюдении процедуры. Он превращает «она не подписала» в доказанный факт сдачи работ и лишает заказчика возможности бесконечно ссылаться на «незавершённость». Если акт составлен с нарушением (нет уведомления, нет отметки об отказе, нет свидетелей), суд может признать его недействительным — и тогда бремя доказывания факта и объёма работ снова полностью ляжет на исполнителя.

7. Аспект: «когда ремонт готов, можно выделяться» — риски претензий по качеству

7.1. Объём прав заказчика при обнаружении недостатков

- ст. 723 ГК РФ: заказчик вправе требовать безвозмездного устранения недостатков, соразмерного уменьшения цены либо возмещения своих расходов на устранение — если иное не установлено договором; при существенном и неустранимом характере недостатков — отказаться от договора и требовать возмещения убытков (п. 3 ст. 723 ГК РФ). Право на **отказ от оплаты полностью** законом не предусмотрено — только на зачёт соразмерной части (ст. 410 ГК РФ).
 - ст. 720 п. 1 ГК РФ: заказчик обязан заявить о недостатках при приёмке; недостатки, которые не могли быть обнаружены при обычном способе приёмки (скрытые), — в разумный срок после приёмки.
 - ст. 724 ГК РФ: при отсутствии гарантийного срока недостатки должны быть обнаружены в разумный срок, но в пределах **двух лет** со дня передачи результата; для зданий и сооружений — ст. 756 ГК РФ устанавливает **пятилетний** срок (применяется при квалификации работ как строительного подряда).
 - ст. 737 ГК РФ (бытовой подряд) и ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — применяются, если исполнитель является организацией или индивидуальным предпринимателем; если работы выполняло физическое лицо без статуса ИП, ЗоЗПП к отношениям не применяется, и регулирование идёт по ГК РФ.
 - ст. 754–756 ГК РФ (строительный подряд): гарантии качества, предельные сроки обнаружения недостатков, ответственность за отступления от технической документации и обязательных норм.
-

7.2. Бремя доказывания

Наличие и существенность недостатков, а также их причина доказывает заказчик (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, п. 2 ст. 723 ГК РФ: подрядчик освобождается от ответственности, если докажет, что недостатки возникли вследствие нормального износа, неправильной эксплуатации, ненадлежащих указаний заказчика или действий третьих лиц). Это принципиально: «выделяться» можно сколько угодно, но без экспертизы претензия по качеству не имеет доказательственной силы.

7.3. Практический вывод

Риск «придилок» реален, но юридически управляем. Заказчик не может ни отказаться от оплаты, ни удержать всю сумму: максимум — соразмерное уменьшение цены или требование устранить недостатки. Ключ — заранее оформленная фиксация состояния объекта и приёмки. Если приёмка не оформлена и нет фотофиксации, риск выше: заказчик может заявить о недостатках «всего ремонта». Отдельно фиксируйте дату, с которой квартира фактически используется (заселение, мебель, проживание) — с этого момента риски эксплуатации на заказчике.

8. Аспект: удержание как способ давления — что допустимо, что нет

Ст. 712 ГК РФ даёт подрядчику право удержания в соответствии со ст. 359, 360 ГК РФ: при неисполнении заказчиком обязанности уплатить цену подрядчик вправе удерживать **результат работ, а также принадлежащие заказчику оборудование, переданную для переработки вещь, остаток неиспользованного материала и другое оказавшееся у него имущество заказчика** до уплаты соответствующих сумм.

Практические границы:

- **Можно удерживать:** материалы, оборудование, инструмент, сантехнику, дверные полотна и иные вещи заказчика, находящиеся у исполнителя. Удержание осуществляется без обращения в суд, но с уведомлением должника (ст. 359 п. 1, 3 ГК РФ).
- **Нельзя удерживать квартиру** — она не поступала во владение подрядчика; неотделимые улучшения (сам ремонт) предметом удержания быть не могут, поскольку их невозможно «передать» или «вернуть» (ст. 359, 712 ГК РФ).

- **Удержание ключей, блокировка доступа, порча имущества, демонтаж работ** — недопустимы: квалифицируются как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ), влекут риск встречного иска о возмещении убытков (ст. 15, 393 ГК РФ), а в отдельных случаях — административной (ст. 19.1 КоАП РФ — самоуправство) или уголовной ответственности (ст. 330 УК РФ).

Практический вывод

Удержание имущества — законный, но узкий инструмент. Как рычаг в переговорах он работает только при наличии у исполнителя вещей заказчика; как средство «заставить заплатить» через квартиру или ключи — не работает и создаёт риски.

9. Аспект: кто надлежащий ответчик (собственник, супруг, несколько собственников)

- Иск предъявляется к стороне договора — заказчику. Если заказчиком выступала не собственница, а её родственник (например, супруг), но результат принят и используется собственником, применяется ст. 183 ГК РФ (последующее одобрение сделки неуполномоченным лицом создаёт для представляемого правовые последствия) либо ст. 1102 ГК РФ (обогащение собственника).
- Если квартира — общее имущество супругов (ст. 34 СК РФ), ремонт произведён в интересах семьи, взыскание возможно с учётом правил ст. 45 СК РФ (обращение взыскания на общее имущество по обязательствам одного из супругов, если установлено, что полученное использовано на нужды семьи).
- Если собственников несколько — по общему правилу обязательство долевое (ст. 321 ГК РФ), солидарность возникает только в силу закона или договора (п. 1 ст. 322 ГК РФ). Плата распределяется пропорционально долям в праве (по аналогии со ст. 249 ГК РФ — бремя содержания общего имущества).

Практический вывод

Перед иском определите надлежащего ответчика по выписке из ЕГРН (ст. 28, 131 ГПК РФ, ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Ошибка в ответчике — основание для замены ненадлежащей стороны (ст. 41 ГПК РФ) и затягивания процесса.

10. Мирное урегулирование: пошаговый план (ответ на вопрос «можно или бессмысленно»)

10.1. Оценка ситуации

Признаки, которые говорят в пользу переговоров: заказчик сам просит «список работ» — то есть признаёт наличие обязательства; стороны связаны родством — есть репутационные и семейные стимулы; судебные расходы и сроки (2–4 месяца до решения в первой инстанции, плюс возможное обжалование) существенны. Признаки, которые говорят против: систематическое «кормление завтраками», отсутствие любого письменного признания долга, отсутствие платёжеспособности. **Вывод: переговоры не бессмысленны, но только в формате письменной процедуры с жёстким дедлайном и заранее подготовленным «выходом в суд».**

10.2. Шаг 1. Зафиксировать статус-кво (1-2 дня)

Фото- и видеофиксация результата с датами, акт осмотра с двумя свидетелями, сохранение и архивирование переписки (экспорт в PDF с отображением дат и участников, при возможности — нотариальное обеспечение доказательств), сбор чеков и накладных, восстановление хронологии договорённостей в таблице (дата — событие — доказательство).

10.3. Шаг 2. Подготовить «список работ» — но в правильной форме

Заказчик просит перечень — это удобный повод перевести спор в документированную плоскость. Документ следует оформить не как «список того, что сделали», а как **расчёт стоимости выполненных работ**: по разделам (демонтаж, электрика, сантехника, стяжка, штукатурка, плитка, малярные работы, монтаж), с объёмами, единичными расценками (со ссылкой на среднерыночные прайсы или сборники ФЕР/ТЕР), стоимостью материалов (с приложением копий чеков) и итоговой суммой.

Правила безопасности при передаче:

- передавать **копии** чеков, оригиналы сохранять (ч. 1 ст. 71 ГПК РФ — суду требуются подлинники);
- не подписывать документы с заниженной суммой, не формулировать «претензий не имею», «стоимость работ составляет ...» без оговорки о согласовании;

- сопроводить расчёт письмом: «направляю расчёт стоимости фактически выполненных работ; прошу оплатить в срок до ...; готов обсудить рассрочку»;
- фиксировать сам факт запроса списка (скриншот с датой) — это косвенное признание обязанности оплатить.

10.4. Шаг 3. Письменная претензия с ультимативным сроком

Претензионный порядок для споров граждан в судах общей юрисдикции по общему правилу не обязателен (в отличие от ч. 5 ст. 4 АПК РФ для арбитражных судов), но претензия необходима тактически: она (а) фиксирует дату востребования, с которой начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ (п. 2 ст. 314 ГК РФ — семь дней после требования, если срок не определён; п. 1 ст. 395 ГК РФ), (б) демонстрирует серьёзность намерений, (в) может стать доказательством признания долга при ответе.

Содержание: обстоятельства поручения, перечень и стоимость работ, сумма долга, расчёт процентов по ст. 395 ГК РФ (ключевая ставка Банка России — п. 1, 3 ст. 395 ГК РФ; разъяснения — Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств»), предложение о рассрочке/скидке при оплате в короткий срок, предупреждение об обращении в суд с отнесением судебных расходов на должника (ст. 98, 100 ГПК РФ). Направление — ценным письмом с описью и уведомлением, плюс дубль в мессенджере.

10.5. Шаг 4. Правильно оформить договорённость

Если заказчик готов платить частями — оформить письменно:

- **Соглашение о признании долга с графиком платежей.** Признание долга прерывает течение срока исковой давности (ст. 203 ГК РФ; разъяснения — п. 20, 21 Постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности»: к действиям, свидетельствующим о признании долга, относятся, в частности, признание претензии, частичная уплата, письменное подтверждение долга).
- **Новация в заёмное обязательство** (ст. 414 ГК РФ): долг за работы заменяется займом с процентами и графиком; оформляется распиской или договором займа в письменной форме (ст. 808 ГК РФ). Плюс: проще доказывать, меньше споров о качестве.
- **Обеспечение:** поручительство (ст. 361–367 ГК РФ, обязательная письменная форма — ст. 362 ГК РФ), залог имущества (ст. 334, 339, 339.1 ГК РФ; ипотека — с нотариальным удостоверением и государственной

регистрацией). Поручительство особенно уместно, если в семье есть платёжеспособный родственник.

- **Медиация** — Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)», ст. 12: медиативное соглашение заключается в письменной форме; нотариально удостоверенное медиативное соглашение может быть предъявлено к принудительному исполнению. Плюс: сохраняет отношения, фиксирует результат.
- **Мировое соглашение в суде** (ст. 39, 173 ГПК РФ): утверждается судом, производство прекращается (ст. 220 ГПК РФ), по ходатайству выдаётся исполнительный лист (ст. 428 ГПК РФ) — то есть при неисполнении сразу возможно принудительное взыскание без нового иска.

10.6. Шаг 5. Параллельно — подготовка к суду

Пока идут переговоры, не терять время: собрать доказательства, получить внесудебное заключение специалиста о стоимости работ, проверить имущественное положение ответчика (выписка ЕГРН на квартиру — ст. 131 ГПК РФ, ФЗ № 218-ФЗ), оценить перспективы обеспечительных мер (ст. 139, 140 ГПК РФ — арест имущества, запрет распоряжения).

10.7. Практический вывод по блоку «мирно»

Мирно — можно, но только письменно и с дедлайном. Схема: фиксация → расчёт-смета → претензия с предложением рассрочки/скидки → письменное признание долга или новация в заём → при неисполнении — суд. Устные договорённости «после праздников» юридически ничего не меняют и лишь увеличивают риск истечения сроков и ухудшения доказательственной базы.

11. Судебный путь: подсудность, пошлина, сроки, перспективы

11.1. Подсудность

- Спор между гражданами — суд общей юрисдикции (ст. 22 ГПК РФ).
- Цена иска до 100 000 руб. — мировой судья; свыше — районный суд (ст. 23, 24 ГПК РФ; конкретный порог проверяйте по действующей редакции — он повышался федеральным законом).
- По общему правилу — по месту жительства ответчика (ст. 28 ГПК РФ); альтернативно — по месту исполнения договора, если оно указано (ч. 9 ст. 29 ГПК РФ), то есть по адресу квартиры.

- Цена иска определяется по взыскиваемой сумме (ст. 91 ГПК РФ); госпошлина — по ст. 333.19 НК РФ (размер зависит от цены иска и периодически индексируется; при затруднениях возможны отсрочка/рассрочка — ст. 90 ГПК РФ, ст. 333.41 НК РФ). При удовлетворении иска пошлина и судебные расходы взыскиваются с ответчика (ст. 98, 100 ГПК РФ).

11.2. Сроки исковой давности

Общий срок — три года (ст. 196 ГК РФ). По обязательствам с определённым сроком исполнения течение начинается с момента окончания срока (п. 2 ст. 200 ГК РФ); по обязательствам, срок исполнения которых не определён, — с момента, когда кредитор узнал или должен был узнать о нарушении права (п. 1 ст. 200 ГК РФ), с учётом семидневного срока по п. 2 ст. 314 ГК РФ. Признание долга прерывает течение (ст. 203 ГК РФ). Проведение процедуры медиации приостанавливает течение (п. 3 ст. 202 ГК РФ). Общие разъяснения — Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43.

11.3. Реалистичная оценка перспектив

Сценарий доказывания	Вероятный исход
Есть переписка о цене/объёме + фото/чеки + фиксация приёмки	Взыскание цены работ (возможно, с корректировкой по экспертизе), проценты по ст. 395 ГК РФ, судебные расходы
Есть переписка только о факте работ, цена не обсуждалась	Взыскание по среднерыночным расценкам (п. 3 ст. 424 ГК РФ) после экспертизы; сумма может быть ниже заявленной
Нет переписки, только чеки на материалы и фото	Взыскание стоимости работ/неосновательного обогащения с существенной корректировкой; риск частичного отказа
Нет ничего, кроме слов	Высокий риск отказа: свидетельские показания ограничены п. 1 ст. 162 ГК РФ, а факт и объём работ нечем подтвердить

12. Сводные практические выводы по версиям

1. **Договор подряда заключён (устно/перепиской).** Приоритетная версия. Письменная форма не обязательна под страхом недействительности (п. 1, 2 ст. 162 ГК РФ); принятие исполнения блокирует ссылку на незаключённость

- (п. 3 ст. 432 ГК РФ); цена при отсутствии соглашения — по п. 3 ст. 424 ГК РФ. Действия: расчёт-смета, претензия, при уклонении — иск.
2. **Договор не заключён.** Резервная версия: ст. 1102, 1103, 1105, 1107 ГК РФ; размер — рыночная стоимость работ и улучшений. Риск — ст. 1109 ГК РФ и занижение суммы экспертизой.
 3. **Безвозмездная помощь/дарение.** Версия заказчика; опровергается презумпцией возмездности (п. 3 ст. 423 ГК РФ), запросом списка работ и поведением заказчика (п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).
 4. **«Дорого».** Одностороннее уменьшение цены недопустимо (п. 6 ст. 709, ст. 424 ГК РФ); уменьшение возможно только через зачёт соразмерного уменьшения цены за недостатки (ст. 723 ГК РФ) при доказанности недостатков заказчиком.
 5. **Уклонение от приёмки.** Односторонний акт (п. 4 ст. 753 ГК РФ, п. 8 Обзора № 51), уведомление о готовности (п. 1 ст. 753 ГК РФ), просрочка кредитора (ст. 406 ГК РФ). Процедуру соблюсти строго, иначе акт не сработает.
 6. **Придирки после завершения.** Возможны, но не освобождают от оплаты; максимум — соразмерное уменьшение цены или устранение недостатков (ст. 723 ГК РФ); сроки — 2 года (ст. 724 ГК РФ) либо 5 лет при строительном подряде (ст. 756 ГК РФ). Защита — фотофиксация, акт осмотра, фиксация начала эксплуатации.
 7. **Мирное урегулирование.** Не бессмысленно, но только в письменной форме: расчёт → претензия с дедлайном → соглашение о признании долга (ст. 203 ГК РФ) или новация в заём (ст. 414, 808 ГК РФ) → медиация (ФЗ № 193-ФЗ) или мировое соглашение (ст. 39, 173 ГПК РФ).
 8. **Удержание.** Возможно только в отношении вещей заказчика, находящихся у исполнителя (ст. 712, 359, 360 ГК РФ); квартира и неотделимые улучшения — не предмет удержания; самопомощь (ключи, демонтаж) запрещена (ст. 10 ГК РФ).
 9. **Сроки.** Исковая давность — 3 года (ст. 196, 200 ГК РФ), прерывается признанием долга (ст. 203 ГК РФ). Проценты — ст. 395 ГК РФ с даты нарушения денежного обязательства.

13. Список использованных нормативных источников

Гражданский кодекс РФ, часть первая (ФЗ от 30.11.1994 № 51-ФЗ): ст. 1, 6, 10, 15, 160, 162, 182, 183, 196, 199, 200, 202, 203, 309, 310, 314, 317.1, 321, 322, 331, 334, 339, 339.1, 359, 360, 361–367, 393, 395, 401, 404, 406, 410, 414, 421, 423, 424, 431, 432, 433, 434, 435, 438.

Гражданский кодекс РФ, часть вторая (ФЗ от 26.01.1996 № 14-ФЗ): ст. 572, 575, 702, 703, 704, 705, 707, 709, 711, 717, 718, 719, 720, 721, 723, 724, 729, 730, 731, 735, 737, 739, 746, 753, 754, 755, 756, 779, 781, 782, 807, 808, 980–987, 1102, 1103, 1105, 1107, 1108, 1109.

Гражданский процессуальный кодекс РФ (ФЗ от 14.11.2002 № 138-ФЗ): ст. 22, 23, 24, 28, 29, 39, 41, 56, 57, 64–66, 69, 71, 77, 79–87, 88, 90, 91, 98, 100, 131, 132, 139, 140, 173, 220, 428.

Налоговый кодекс РФ: ст. 207, 208, 209, 210, 224, 228, 333.19, 333.41.

Семейный кодекс РФ: ст. 34, 35, 45.

Федеральные законы и подзаконные акты: - Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)», ст. 12. - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». - Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», ст. 29 (применим, если исполнитель — организация или ИП). - Основы законодательства РФ о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1), ст. 102, 103 (обеспечение доказательств). - КоАП РФ, ст. 19.1 (самоуправство); УК РФ, ст. 330 (самоуправство).

Акты судебных органов: - Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ». - Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности». - Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств». - Постановление Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ об обязательствах и их исполнении». - Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ о заключении и толковании договора». - Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2011 № 50 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами норм ГК РФ о неосновательном обогащении». - Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» (п. 8 — о правовом значении одностороннего акта приёмки).