

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Содержание и исполнение договора строительного подряда

Студент

Е. Е. Виноградова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

д-р. юрид. наук, доцент, А. А. Гогин

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Аннотация

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена следующими обстоятельствами:

Во-первых, в современной России действует множество государственных программ в сфере строительства жилья для многодетных семей, для переселения граждан из аварийного и ветхого жилья, для граждан, пострадавших от различных чрезвычайных происшествий природного характера, и т.д. Участие застройщиков в данных программах опосредовано договором строительного подряда;

Во-вторых, российские граждане активно привлекают строительные организации для индивидуального жилищного строительства, реконструкции жилья, вступая с застройщиками в договорные отношения;

В-третьих, правовое регулирование отношений в сфере строительства и реконструкции объектов недвижимости является предметом обсуждения в правовых науках и правоприменительной практике. Это объясняется тем, что в современном гражданском праве выполнение работ по строительству и реконструкции зданий, строений, сооружений облекается в форму договора строительного подряда, свободно заключаемого между заказчиком и застройщиком;

В-четвертых, договор строительного подряда хоть и выделен в отдельный вид договоров, но имеет схожие черты с соглашением о разделе продукции, концессионным соглашением, договором на управление многоквартирным домом и т.д. Включение отдельных положений договора строительного подряда в данные создает проблему соотношения положений ГК РФ с нормами, регулирующими заключение и исполнение смежных договоров

Содержание

Введение.....	Ошибка! Закладка не определена.
1 Общая характеристика и гражданско-правовая природа договора строительного подряда	9
1.1 Происхождение и становление института строительного подряда в российском праве	9
1.2 Понятие и значение договора строительного подряда	13
2 Содержание договора строительного подряда.....	21
2.1 Существенные условия договора строительного подряда	21
2.2 Права и обязанности сторон в договоре строительного подряда	28
2.3 Ответственность сторон в договоре строительного подряда	34
3 Особенности правового регулирования договора строительного подряда	45
3.1 Совершенствование правовой регламентации договорных отношений между участниками договора строительного подряда	45
3.2 Отдельные вопросы судебно-арбитражной практики по ответственности сторон в договоре строительного подряда.....	53
Заключение	64
Список используемой литературы и используемых источников.....	68

Введение

Договор строительного подряда играет важную роль в регулировании гражданско-правовых отношений субъектов предпринимательской деятельности в сфере строительства. На сегодня договор строительного подряда играет ключевую роль в контексте правового регулирования отношений в сфере капитального строительства в России. Его детальное правовое регулирование определяется довольно сложной системой договорных связей и множеством участников, вовлеченных в осуществление капитального строительства.

Договор строительного подряда является главным инструментом правового регулирования, так как это один из самых распространенных договоров. Направление использования данного договора уже давно вышло за привычные рамки создания новых объектов недвижимости. Это также может быть капитальный ремонт, реконструкция, расширение и техническое перевооружение уже готовых объектов. Несмотря на это, законодательство РФ, регулирующее договор строительного подряда, в том числе права и обязанности сторон указанного договора, остается несовершенным и требует доработки, поэтому данная тема является актуальной для исследования.

Законодательство РФ, регулирующее договор строительного подряда, в том числе права и обязанности сторон указанного договора, остается несовершенным и требует доработки, поэтому данная тема является актуальной для исследования.

Также актуальность обусловлена грядущими изменениями в законодательстве (см. Федеральный Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), регулирующем создание различных видов недвижимости. В частности, это ужесточение требований к застройщикам, постепенный отказ

от института участия в долевом строительстве. Как представляется, это неизбежно приведет к большему распространению договора строительного подряда в гражданских правоотношениях, и как следствие, необходимости дополнительной законодательной проработки данных отношений.

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена следующими обстоятельствами:

Во-первых, в современной России действует множество государственных программ в сфере строительства жилья для многодетных семей, для переселения граждан из аварийного и ветхого жилья, для граждан, пострадавших от различных чрезвычайных происшествий природного характера, и т.д. Участие застройщиков в данных программах опосредовано договором строительного подряда;

Во-вторых, российские граждане активно привлекают строительные организации для индивидуального жилищного строительства, реконструкции жилья, вступая с застройщиками в договорные отношения;

В-третьих, правовое регулирование отношений в сфере строительства и реконструкции объектов недвижимости является предметом обсуждения в правовых науках и правоприменительной практике. Это объясняется тем, что в современном гражданском праве выполнение работ по строительству и реконструкции зданий, строений, сооружений облекается в форму договора строительного подряда, свободно заключаемого между заказчиком и застройщиком;

В-четвертых, договор строительного подряда хоть и выделен в отдельный вид договоров, но имеет схожие черты с соглашением о разделе продукции, концессионным соглашением, договором на управление многоквартирным домом и т.д. Включение отдельных положений договора строительного подряда в данные создает проблему соотношения положений ГК РФ с нормами, регулирующими заключение и исполнение смежных договоров.

Степень разработанности темы. Начиная с 90-х годов, в связи со значительными изменениями в законодательстве и экономике страны, интерес ученых и практиков к проблемам правового регулирования отношений в строительной сфере возрастает.

В связи с принятием в 1996 году второй части ГК РФ, а соответственно и выделением договора строительного подряда в отдельный вид договора, научные труды касающиеся договора строительного подряда, стали актуальной темой исследования многих видных членов юридического сообщества. Среди таких трудов можно выделить работы Г.В. Авагяна, Л.Б. Гальперина, Г.Ф. Деревянко, С.А. Зинченко, А.С. Кокина, Н.А. Сенчика, Ш.Д. Чиквашвили и других.

Рассматриваемая тема активно исследовалась учеными: М.И. Брагинским, А.В. Захарьиной, Г.А. Корнийчуком, В.В. Смирновой, А.В. Сальниковой, Л.Г. Балаяном, О.Г. Ершовым, О.В. Макаровым, Е.Е. Адамчуком, А.В. Беляевым, Т.В. Зыряновой, Н.В. Слепухиной, М. Н. Агафоновой.

Права и обязанности сторон в договоре строительного подряда были исследованы в работах следующих авторов: С.Н. Братуся, К.М. Варшавского, Б.М. Гонгало, А.В. Казакова, В.С. Кичатовой, И.Б. Новицкого, М.Н. Семякина, А.П. Ткача, З.М. Фаткудинова и др.

Проблемам и особенностям правового регулирования договора строительного подряда посвящены работы М.И. Брагинского, И.Л. Брауде, С.А. Верба, В.В. Витрянского, С.С. Занковского, А.А. Каравайкина, Л.И. Картужанского, Н.И. Коваленко, В.С. Мартемьянова, В.К. Райхера, В.А. Семеусова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого,

Труды указанных ученых цивилистов актуальны и составляют теоретическую базу данного исследования.

Объектом работы являются общественные отношения, возникающие в связи с заключением, изменением и исполнением договора строительного подряда.

Предметом работы выступают нормы гражданского права, а также нормативно правовые акты, судебная и правоприменительная практика, регламентирующая отношения по заключению и исполнению договора строительного подряда.

Целью работы является комплексное исследование института договора строительного подряда, специфики его применения, проблемы заключения и исполнения, а также выработка рекомендаций и предложений по совершенствованию правового регулирования договорных отношений между участниками строительной деятельности.

Для достижения поставленной цели, в работе решаются следующие задачи:

- исследовать путь происхождения и становления института строительного подряда в российском праве;
- определить понятие и значение договора строительного подряда;
- охарактеризовать элементы договора строительного подряда;
- изучить права и обязанности сторон в договоре строительного подряда;
- выработать рекомендации по совершенствованию правовой регламентации договорных отношений;
- проанализировать судебную-арбитражную практику по вопросам ответственности сторон в договоре строительного подряда.

Методологическую базу исследования составляет общенаучные методы познания, а также совокупность частно-научных методов: историко-правового, сравнительно правового, формально – логического, диалектического, метод системного анализа судебной практики и конкретно – социологический метод.

Эмпирической базой исследования послужила российская судебная практика. Также при написании работы, использовались данные иных эмпирических исследований, полученные другими авторами, по проблемам имеющим непосредственное отношение к теме диссертации.

Нормативно правовую базу бакалаврской работы составляют такие источники права, как Конституция Российской Федерации, ГК РФ (части первая и вторая), Градостроительный кодекс, Жилищный кодекс, Федеральные законы, Постановления Правительства РФ, Постановления Пленума Верховного Суда РФ.

Теоретическая значимость работы, состоит в том, что она представляет собой комплексное исследование гражданско-правового регулирования строительного подряда в соответствии с Российским законодательством.

Практическое значение исследования заключается в том, что основные выводы, сформулированные в данном исследовании, указывают на проблемы правового регулирования, между субъектами договорных отношений в данной области, а также несут в себе предложения по совершенствованию законодательства в данной сфере и могут быть использованы органами государственной власти, в учебных целях при преподавании учебных курсов гражданского права.

Структура работы: работа состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения и библиографического списка.

1 Общая характеристика и гражданско-правовая природа договора строительного подряда

1.1 Происхождение и становление института строительного подряда в российском праве

Договор строительного подряда прошел длительный и сложный путь исторического и юридического развития. В настоящее время это один из наиболее распространенных видов договоров выступающий в роли основного инструмента регулирующего отношения субъектов предпринимательской деятельности в сфере строительства.

Без сомнения можно отметить, что на формирование договора строительного подряда оказала существенное влияние римская правовая доктрина.

Касательно понимания понятия подряда в средневековой Руси, имелась конструкция суть которой заключалась в выполнении ремесленником работ по созданию движимых вещей, а в свою очередь заказчик обеспечивал ремесленника необходимым материалом. Соборное уложение 1649 г. содержит единственную статью, посвященную подряду (ст. 193 гл. X)[2]. Также в нем рассматривается случай, когда подрядчик отрицает получение им заказа, скорее всего с целью, присвоения полученного материала.

Однако стоит отметить, что в уложении, внимание акцентировалось не на материальной, а сугубо на процессуальной стороне вопроса. Создание полной классификации обязательств не стояла перед русским законодателем того времени, их официализация преследовала как правило такие цели как установление четких судебных процедур. Работа из материала подрядчика в качестве подряда, в этот период скорее всего не рассматривалась и являлась ничем иным как разновидностью купли-продажи.

Опуская мелкотоварное производство, и говоря о создании крупных недвижимых объектов, осуществлялась в рамках отношения именуемым личным наймом. Личный найм характеризовался приобретением работника хозяином для выполнения определенной работы. Оплатой труда было не столько денежное вознаграждение (зачастую оно отсутствовало вообще), а сколько иное содержание работника, подчас значащая для него больше, чем денежное вознаграждение (одежда, питание, крыша над головой). Касательно правовой регламентации сравнивая личный найм с подрядом, регулировался более четко и подробно, очевидно это было связано с тем обстоятельством, что личный найм в ряде случаев переходил в отношения, где приобретение работника, вело его крепостную зависимость, вследствие чего государство теряло субъекта налогообложения, что не входило в её интересы.

Российские цивилисты, ссылаясь на ст.1737 Свода законов гражданских писали о том, что в подряде или поставке одна из сторон принимает на себя обязательство исполнить своим иждивением предприятие или поставить известного рода вещь, а другая — учинить за то денежный платеж; предметом подряда и поставки могут быть всякого рода предприятия, как-то: постройка, починка и пр. зданий и производство всяких работ[34]. Специальные формы, регулирующие гражданско-правовые в сфере строительства, появятся значительно позже, в свете дальнейшего развития социально экономических и правовых отношений.

В современном виде договор строительного подряда получил закрепление во второй части ГК РФ ст. 740, она определяет понятие договора строительного подряда: по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену[7].

Данный договор по своей природе является консенсуальным, возмездным и двусторонним (взаимным).

Консенсуальным он считается, потому что будет считаться заключенным только после того, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям данного договора, составили его в определенной форме, предусмотренной в ГК РФ.

Проявление возмездности в том, что подрядчик выполняет строительные работы за определенное вознаграждение, которое он имеет право получить после выполнения и сдачи всего объема работ заказчику, если иное не предусмотрено законом или договором.

Договор считается двусторонним (взаимным) поскольку при заключении договора, у подрядчика и заказчика возникают свои права и обязанности[45].

Договор строительного подряда не может быть исполнен сразу же после своего заключения, так как на строительство требуется определенный срок, установленный соглашением сторон и определенный в договоре.

Нормативной базой, которая регулирует отношения по выполнению строительных работ, помимо общих положений и положений договора строительного подряда в ГК РФ, являются так же другие законодательные и нормативные акты РФ.

Общими положениями о договоре подряда регулируются структуры договорных связей (статья 706 ГК РФ), сроки выполнения работ (статья 708 ГК РФ), цена работ (статья 709 ГК РФ), порядок оплаты работ (статья 711 ГК РФ), права заказчика во время выполнения работы подрядчиком (статья 715 ГК РФ), ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы (статья 723 ГК РФ), сроки обнаружения ненадлежащего качества результата работ (статья 724 ГК РФ)[7].

Федеральный закон от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме

капитальных вложений» регулирует отношения между инвесторами и государством. В нём охарактеризованы объекты и субъекты капитальных вложений, права и обязанности субъектов, государственное регулирование инвестиционной деятельности, а также государственные гарантии прав субъектов отношений.

Федеральный закон от 09.07.1999 г. № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» определяет гарантии иностранным инвесторам.

Порядок выдачи разрешений на строительство, градостроительные правила, технические требования к строительным объектам и пр. определяются Градостроительным кодексом РФ, № 184-ФЗ «О техническом регулировании», № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, мы выяснили, что строительным, является договор подряда, который обладает общими признаками подряда, используется в соответствующей профессиональной сфере, с учетом присущей специфики сферы. Исследуемый вид отношений регулируется достаточным количеством нормативно-правовых актов, но основные положения находятся в ГК РФ. К договору строительного подряда применяются и общие положения подряда, а также в зависимости от вида работ может применяться различный договорной режим. Но одним из самых важных признаков строительных работ является то, что они должны быть нераздельно связаны с объектом строительства.

Можно сделать вывод, что о том, что договор строительного подряда, прошел значительный и долгий путь правового развития, перед тем как, оказался обособленным видом договора. Большую роль в формировании современной конструкции договора строительного подряда, оказало развитие соответствующей инфраструктуры экономики и общества, её надлежащего функционирования и грамотного нормативно-правового регулирования.

1.2 Понятие и значение договора строительного подряда

Строительство — это особая отрасль материального производства обладающее рядом особенностей и присущей ей признаками. Процесс строительства является важнейшей отраслью экономики, и вносит большой вклад, в общественное производство. Именно с помощью строительства создаются новые и осуществляется реконструкция существующих, жилищных и промышленных фондов.

Среди многообразия хозяйственных договоров договор строительного подряда занимает особое место и является основополагающей договорной конструкцией между субъектами строительной деятельности в области создания новых объектов недвижимости.

Отношение между субъектами права, в строительной деятельности регулируются, специальными законами, и нормативными актами, которые устанавливают требования при осуществлении строительной деятельности. Данные акты являются императивными, то есть требуют исключительного соблюдения норм права в области градостроительства.

Законодатель, устанавливая абсолютную неукоснительность исполнения норм закона и правил, отдает себе отчет, что проведение строительных неразрывно связано с риском возникновения опасных ситуаций. Посему деятельность подрядчика в качестве обеспечения безопасных условий труда так и проведение самого процесса строительства безвредно для окружающих. Также строгое следование техника безопасности на строительных объектах для исключения травматизма среди своих подчиненных, а также и лиц, не относящихся к ведению строительства, категорически важна[49].

Согласно п.1 ст.740 ГК РФ, по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы,

а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену[7].

П. 2 ст.740 ГК РФ устанавливает что, договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

Договор подряда является основной, но не единственной формой договоров при выполнении строительных работ. Строительные работы, регулируемые, как правило, договором строительного подряда, также могут выполняться и по иным основаниям[43]. Например, широко распространена практика заключения инвестиционных договоров, условия которых фактически соответствуют положениям о строительном подряде.

Чтобы понимать разницу между договором строительного подряда и инвестиционным договором следует воспользоваться способом, используемым судьями при решении споров, возникающих при исполнении договоров в строительстве. Суть этого способа заключается в определении задач, которые ставились участниками, подписавшими договор, и квалификация договора будет установлена. Если из договора следует, что один участник оплачивает и после приобретает в собственность результат строительных работ в полной мере, то данный договор однозначно представляет собой договор строительного подряда. Если результат строительства в соответствии с договором будет поделен на части, имеющиеся у сторон, при том, что каждая из сторон вносила в процесс строительства собственный материальный (подлежащий оценке) вклад, то следует применять нормы законодательства об инвестиционном договоре.

По мнению В.В. Никитина, единство работы и ее результата является основным признаком предмета договора подряда, которая позволяет отделять

договор подряда от других типов гражданско-правовых договоров[23]. Таким образом, очевидно, что в основу разграничения договоров возложена цель обязательства, то есть результат, которого стремятся достичь стороны при заключении договоров.

При отграничении договор строительного подряда от иных договоров по цели хочется подчеркнуть, что в соответствии со ст. 655 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) передает или обязуется передать имущество (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель принимает или обязуется принять имущество (товар) и уплатить за него определенную денежную сумму. Именно экономическая цель, которую стороны пытаются достичь (передача вещи в собственность другому лицу), может быть достигнута разными путями - путем приобретения объекта строительства по договору купли-продажи. Данные виды договоров предусматривают одинаковую конечную цель - именно передача имущества в собственность другому лицу.

Е.В. Луцышен предлагал считать договор подряда в целом как разновидность договора купли-продажи[18]. В свою очередь, М. И. Брагинский, В.В. Витрянский отмечали, что между подрядными договорами и договорами купли-продажи есть существенная разница, поскольку подряд охватывал и процесс изготовления результата[14]. Поскольку строительство здания являлось предметом договора подряда, а приобретение готового дома – куплей-продажей. Именно поэтому, между договором подряда и купли-продажи существуют существенные различия, поскольку для субъектов подрядных отношений недостаточно только передачи вещи в собственность, как это имеет место при купле-продаже.

Договор строительного подряда содержит сходство с договором розничной купли-продажи, поскольку содержит коммерческие особенности, при которых сторона обязуется продать товар, выполнять определенные работы и оказывать услуги любому, кто обратился с таким требованием[22].

Как видим, данным видам договоров присуща публичность договора. А из этого следует и предоставление сходства между договорами такая черта, которая предусмотрена нормами ст. 633 ГК РФ, то есть запрет предпочтения отдельным контрагентам, кроме случаев, предусмотренных законодательством. Это свидетельствует о следующем: для всех заказчиков по договору строительного подряда существуют одинаковые права и обязанности, более того, заказчик имеет право не заключать договор строительного подряда в случаях, если подрядчик побуждает к заключению договора или навязывает дополнительные работы или услуги.

Следующим близким по своим признакам договору строительного подряда является договор поставки. Как и договор строительного подряда, договор поставки обязывает должника к передаче предмета договора, то есть, очевидно, что некоторые права и обязанности сторон совпадают, в частности обязанность передать и оплатить объект построения. Если обратиться к истории, то в дореволюционном праве Российской империи законодательное определение для договора подряда и поставки были общим.

Как утверждал, Г.Ф. Шершеневич, что законодатель сблизил в одно понятие подряд и поставку, руководствуясь, прежде всего, фискальным взглядом на подрядчиков и поставщиков[46]. Как видим объединяющей признаком того времени для поставки и подряда была передача вещи с неизбежным разрывом во времени между заключением договора и самой ее передачей. Однако, на сегодня, следует указать, что если по договору поставки должник должен передать уже готовую вещь кредитору, то по договору строительного подряда подрядчик сначала должен ее изготовить (или отремонтировать) и только тогда передать заказчику.

Важным отличием договора строительного подряда от возмездных договоров является то, что при передаче имущества в собственность либо пользование его объектом чаще всего есть индивидуальные и конкретные вещи, а при переработке или выполнении другой работы конкретный

материализованный результат по индивидуально-определенной вещи[44]. Важность формирования новых индивидуальных определенных объектов либо внесение изменения их потребительских качеств представляет реализацию подрядчиком работ по просьбе заказчика. Более того, по нормам ст. 849 ГК РФ, заказчик вправе в любое время проверить ход и качество работы, не вмешиваясь в деятельность подрядчика.

Договор строительного подряда, на практике часто отождествляют с трудовым договором. Однако, несмотря на внешнее сходство с трудовым договором, договор строительного подряда имеет все-таки существенные различия.

По сравнению с договором строительного подряда согласно трудовому договору, как утверждает А.А. Мельник, рабочий, подписавший трудовой договор, входит в штат определенного предприятия или учреждения, выполняет правила внутреннего трудового распорядка и должен выполнять все указания работодателя[20]. Однако, на сегодня, некоторые виды работ работник может выполнять и в домашних условиях, при этом напрямую, не подчиняясь правилам внутреннего трудового распорядка.

Договор строительного подряда не создает трудовых обязанностей между сторонами. Подрядчик не должен соблюдать правила трудового распорядка, установленные второй стороной. Так, по мнению О.Г. Ершова, договор строительного подряда отличается от трудового, прежде всего тем, что вознаграждение определяется по результату работы, а не по количеству и качеству затраченного труда[11]. Для трудового договора личное выполнение работы обязательно во всех случаях, а для договора подряда - только в отдельных случаях, когда учитываются личные способности и квалификация исполнителя заказа. Кроме того, подрядчиками могут быть как физические, так и юридические лица, а работниками по трудовому договору всегда являются физические лица.

Трудовой договор представляет собой соглашение работника и работодателя (юридическое либо физическое лицо-предприниматель), согласно которому сотрудник должен выполнять работу, установленную данным договором, и подконтролен при ее выполнении, чаще всего, внутреннему трудовому распорядку (кроме трудовых соглашений, заключенных с физической лицом-предпринимателем), а в обязанности работодателя входит оплата работнику заработной платы и обеспечение условий труда, важные для осуществления работ, установленные трудовым законодательством, коллективным договором или соглашением сторон.

Так, по мнению Б.В. Бышова, при подписании трудового договора работа осуществляется содержанием работодателя, при личном финансировании, с его средств, при пользовании его инструментов и оборудования. Результат работ, осуществляемых по трудовому договору, представляется собственностью работодателя, который может рисковать случайной гибелью либо случайными повреждениями (порчи) материала до начала даты передачи работ, к тому же рискует случайной гибелью объекта договора подряда к передаче его заказчику без вины участников и т.п. [5].

Вместе с тем, как отмечает А. И. Иванчак, если предметом договора подряда является определенный результат выполненной работы, то в трудовом договоре такой результат не является обязательным условием, поскольку по трудовому договору основное значение играет трудовая деятельность работника в целом, а не определенной разовой работы[13].

Более того, в юридической литературе обращается внимание на, так сказать, «подчиненности», «зависимости» исполнителя (работника), а подрядчик по договору бытового подряда является самостоятельным хозяйствующим субъектом, который при установлении метода осуществления заказа и получения результата не зависим от заказчика. И наконец, приведем еще один признак, который отличает договор

строительного подряда от трудового договора — это срок достижения результата.

О.Г. Строкова указывала на различия между трудовым договором и договорами подряда именно по этому признаку, поскольку в договорах подряда в целом, так и в бытовом подряде в частности, обязательно указывается срок достижения результата работы, а по трудовому договору деятельность, как правило, не ограничено во времени[47].

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что договор строительного подряда следует отличать от проанализированных в рамках настоящей работы смежных договоров по перечисленным признакам, поскольку отождествление данных договоров является недопустимым и более того, в случае возникновения споров приводит к неправильному их решению.

Таким образом, можно сделать вывод, что договор строительного подряда играет важнейшую роль, в системе гражданско-правовых обязательств.

Значение договора обусловлено общественными отношениями, составляющими предмет его регулирования. Строительство является важной отраслью, и вносит огромный вклад в общественное производство. Сам институт договора строительного подряда, обуславливает развитие смежных договорных конструкций, являясь основанием для возникновения и дальнейшего совершенствования правового регулирования, в строительной сфере.

Таким образом, по результатам первой главы можно сделать следующие выводы.

Институт договора строительного подряда прошел значительный путь развития до того момента как был выделен законодателем в отдельный вид договорных отношений. До этого, долгое время не имел полноценного нормативно правового закрепления и в основном регулировался подзаконными нормативными актами. При выделении строительного

подряда, в отдельный вид договоров, законодатель руководствовался, особой областью применения данного договора.

Единого мнения о месте договора в научных кругах нет, но ряд ученых приводит разграничение по цели договора как видообразующий фактор, в то время как другие ученые говорят о смешанном характере договора. Далее приводятся факторы разграничения данного договора с такими видами договоров как «бытовой подряд» и договор долевого участия. Вопрос о предмете договора остается открытым, поскольку нет устоявшейся судебной практики по данному вопросу, так как одни суды полагают что предметом является конечный результат, в то время как другие суды определяют предметом договора деятельность подрядчика. Обе точки зрения находят поддержку у ученых, и единого мнения до сих пор не сложилось. В связи с этим представляется возможным предложить законодателю четко определить, что же является предметом договора строительного подряда с целью исключить разночтения на разных уровнях.

Правовое регулирование отношений по договору строительного подряда осуществляется посредством ГК РФ, Градостроительного кодекса РФ, федеральных законов, подзаконных актов и огромным массивом СНИПов, инструкций, положений и т.д. ведомственного характера.

Классификация договора строительного подряда осуществляется по следующим основаниям: характер выполняемых работ, система построения договорных связей, цель заказчика.

Таким образом, было установлено, что существует множество различных особенностей договора строительного подряда, учет которых должен быть произведен при вступлении заказчика в договорные отношения с подрядчиком.

2 Содержание договора строительного подряда

2.1 Существенные условия договора строительного подряда

Рассмотрим существенные условия договора строительного подряда.

К элементам договора строительного подряда можем отнести: стороны договора; предмет договора; форма договора; цена договора; срок действия договора. Теперь охарактеризуем каждый элемент более подробно.

1. Стороны договора. В договоре строительного подряда сторонами являются заказчик и подрядчик. Заказчиком может быть любой субъект гражданского права, а именно, физическое лицо, юридическое лицо или же публично-правовое образование в лице уполномоченного органа. Подрядчиком могут выступать физические лица или строительные, строительного-монтажные, проектно-строительные и другие организации, которые действуют в сфере строительства, обладают необходимыми познаниями, умениями и навыками для выполнения профессиональных работ, а также имеющие лицензии, при производстве отдельных видов работ на них.

Так же выделяют иные стороны. К ним относятся, прежде всего, инвесторы, которые могут выступать в роли заказчика сами или же возложить функции заказчика на других лиц. При возложении роли заказчика на других лиц, между инвестором и данным лицом заключается инвестиционный договор (в виде договора поручения, или комиссии). Инвестором может быть государство, кредитные организации, строительные компании и другие субъекты правоотношений[6].

Очень часто строительные компании применяют систему генерального подряда. В данных отношениях строительная организация, с которой заказчик заключил договор строительного подряда, является генеральным подрядчиком, который привлекает другие организации для выполнения

отдельных видом работ, последние в свою очередь являются субподрядчиками.

2. Предмет договора. Предметом договора строительного подряда является сам строительный процесс и его конечный результат. Это строительство определенного объекта либо выполнение строительных работ в установленный договором срок по заданию заказчика, действия заказчика по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работ, их приемки и уплате оговоренной в договоре цены.

С.В. Зимнева, С.Г. Кадцын определяют предмет договора строительного подряда как вновь построенный или реконструированный и готовый к сдаче объект, являющийся результатом деятельности подрядчика[12].

По мнению А.С. Очерedyко «предмет договора строительного подряда – это действия подрядчика по строительству или реконструкции объекта и деятельностью заказчика по их приемке и оплате»[34, с. 11].

По мнению М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.Н. Сидоровой в договоре строительного подряда присутствует два предмета: материальный и юридический. Материальный предмет – результат работ, юридический предмет – результат деятельность сторон по исполнению договора строительного подряда[44].

Нередко в качестве предмета договора строительного подряда рассматриваются отношения сторон по договору. К примеру, И.А. Голлардуказывает на то, что предмет договора строительного подряда составляют отношения, связанные с созданием недвижимого объекта, вновь создаваемого или подлежащего улучшению [6]. Следует отметить, что данная точка зрения сходна с деятельностным подходом к определению предмета договора строительного подряда, сторонником которой является О.Г. Строкова [47].

На основании вышеизложенного, можно заключить, что в науке гражданского права мнения о предмете договора строительного подряда расходятся.

Для того, чтобы правильно определить предмет договора, следует дать правильную и полную характеристику объекта строительства или строительных работ, связанных с объектом строительства. Таким образом, должно быть указано месторасположение и наименование строительного объекта; должна быть характеристика проектной документации, то есть, когда и кем она утверждена; так же обязателен перечень работ, неразрывно связанных со строительным объектом, которые подрядчик должен реализовать.

3. Форма договора. В положениях договоров подряда в ГК РФ нет указания на обязательную форму договора строительного подряда. Поэтому, исходя из общих правил оформления сделок (ст. 158-161 ГК РФ), договор заключается в простой письменной форме. Несоблюдение данной формы лишает сторон возможности стороны сослаться на условия договора.

Договор может быть нотариально удостоверен, если стороны придут к такому соглашению. При несоблюдении нотариальной формы, когда это оговорено сторонами, договор будет считаться недействительным, ничтожным.

4. Цена договора. Цена договора строительного подряда обычно определяется путём составления сметы. Смета образует проектно-сметную документацию вместе с технической документацией, в которой определены объем, содержание работ и прочие предъявляемые к работам требования. Отсутствие сметы может повлечь за собой признание договора незаключенным, поскольку подрядчик выполняет строительные услуги в соответствии со сметой, которая определяет смету работ, а заказчик оплачивает выполненные работы, предусмотренные в смете их количеством и стоимостью.

Согласно ст. 744 ГК РФ заказчик может изменить техническую документацию, если дополнительные работы не превысят десять процентов от указанной общей стоимости сметы[7]. Если же дополнительные затраты превышают данный размер, то должна составляться дополнительная смета на данные работы.

В судебной практике встречаются дела, когда при заключении договора строительного подряда не была заключена смета работ. Наличие сметы не является существенным условием, значит, отсутствие сметы к данному договору не может послужить основанием для признания договора незаключенным. Из п.3 ст. 709 ГК РФ следует, что цена работы может быть определена путем составления сметы[7]. В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения её заказчиком.

В связи с тем, что цена является существенным условием, к договору строительного подряда не применяется норма п. 3 ст. 424 ГК РФ, в силу которой при отсутствии условия о цене работы таковая определяется на основании цены, взимаемой за аналогичные работы при сравнимых обстоятельствах (Постановление ФАС Центрального округа от 19.06.2012 по делу №А35-10467/2010[42]; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.02.2010 по делу № А43-33608/2008 [41]).

Устанавливая, что между заказчиком и подрядчиком не согласован предмет договора (виды и объем работ), а заказчиком не утверждена смета, суды в своем большинстве признают договоры строительного подряда незаключенными (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.11.2013 № 7381/13 по делу № А05-823/2012 [39]). Вместе с тем, как было установлено ранее, если заказчиком принят результат выполненных работ и это подтверждено подписанными обеими сторонами актами и справками о стоимости работ, и он отказывается оплатить их, суд может встать на сторону подрядчика, даже признавая договор незаключенным.

Противоположное решение принял Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 июня 2014 г. № 2927/14 по делу № А40-121077/10-124-655Б [40]. Спор был обусловлен следующими обстоятельствами: сторонами не были согласованы техническая документация по ремонту объекта и смета. Стороны подписали только договор. Таким образом, стороны не согласовали его существенные условия: предмет и стоимость работ. По указанной причине суд пришел к выводу, что договор строительного подряда, подписанный сторонами, нельзя считать заключенным, а значит – подрядчик не может требовать оплату выполненных работ.

5. Срок договора. Срок договора строительного подряда определяется соглашением сторон. В договоре должны быть указаны начальный и конечный срок строительства или выполнения работ, связанных с объектом строительства. Так же определяется промежуточный срок при завершении отдельных этапов строительства.

Отсутствие в договоре строительного подряда условия о сроке делает его незаключенным. Об этом прямо указано в п. 4 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда».

Несмотря на изложенное выше, в судебной практике встречались случаи, когда по формальным признакам незаключенный договор порождал обязанность заказчика оплатить выполненные подрядчиком работы. В данных случаях суды исходили из того, что результаты выполненных работ приняты заказчиком по актам приема-передачи выполненных работ и справкам о их стоимости (Постановление ФАС МО от 13.03.2009 № КГ-А40/1319-09 [36]). Принимая решения об удовлетворении требований подрядчиков об оплате выполненных работ, суды руководствовались п. 2 информационного письма Президиума ВАС РФ № 51, в котором установлено, что признание договора строительного подряда недействительной сделкой не является безусловным основанием для отказа от оплаты работ. Аналогичные выводы сделаны в постановлении

Постановление ФАС Центрального округа от 19.06.2012 по делу №А35-10467/2010 [42].

Далее целесообразно рассмотреть еще несколько судебных решений по данному вопросу:

- Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.07.2016 № Ф05-10180/2016 по делу № А40-235598/2015 [37]: из материалов дела следует, что между заказчиком и подрядчиком был заключен договор подряда на монтаж заземляющих устройств и испытания электрооборудования. Цена договора в соответствии со сметной документацией составляла 83155 руб. Заказчик осуществил перечисление подрядчику аванса в размере 30000 руб. Оставшаяся часть работ заказчиком не оплачивалась. Подрядчик предъявил иск в арбитражный суд с требованием взыскать с заказчика задолженность по оплате выполненных работ, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд отказал в удовлетворении иска, поскольку договор строительного подряда не содержал информации о сроке выполнения работ. Договор был расценен судом как не заключенный, а, следовательно, не влекущий за собой никаких юридических последствий. В условиях отсутствия заключенного договора, арбитражный суд, тем не менее, исследовал вопрос о фактическом выполнении подрядчиком работ и установил их выполнение не в полном объеме. Завершение работ осуществлялось заказчиком. При таких условиях, суд отказал подрядчику в удовлетворении заявленных исковых требований.

- Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.12.2014 № А21-1454/2014[38]: судом было установлено, что в договоре строительного подряда отсутствует существенное условие о сроке начала и окончания работ. Договор был признан незаключенным со ссылкой на ст. 432 ГК РФ. При этом иск подрядчика о взыскании суммы долга и процентов за пользование чужими денежными средствами был удовлетворен. На основании подписанных актов приемки выполненных работ, руководствуясь п. 2 ст. 307 ГК РФ, ст. 309 ГК РФ, ст. 310 ГК РФ, ст. 395 ГК РФ, ст. 711 ГК

РФ, п. 4 ст. 753 ГК РФ, ст. 746 ГК РФ, суд с взыскал с заказчика сумму долга и процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, каждый вид договоров в гражданском праве имеет свои существенные условия. Согласно ст. 432 ГК РФ, существенными называются условия о предмете, условия, которые названы в законе как существенные и те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. При отсутствии даже одного существенного условия договор будет считаться не заключенным.

В договоре строительного подряда выделяют три существенных условия: предмет договора; цена договора; срок договора. Наличие данных трёх условия обязательно при заключении договора строительного подряда и отсутствие хотя бы одного повлечет собой незаключенность договора.

Однако, судебная практика в вопросе определения существенных условий договоров подряда достаточно неоднородна. Одни суды считают, что помимо предмета к существенным условиям относится только срок договора, другие – только цена (помимо предмета договора). Эти разногласия возникали до 2009 года, и суды ссылались на гражданское законодательство, поскольку в нём не прописано, что определенные условия должны быть существенными при заключении договора.

Таким образом, мы рассмотрели существенные условия договора строительного подряда. Охарактеризовали каждый из выделенных элементов. Существенными условиями договора является его предмет, сроки выполнения работ, наличие полного субъектного состава, и цена договора.

Субъектный состав договора составляют заказчик и подрядчик. Заказчиком может быть любое физическое, юридическое лицо, иной хозяйствующий субъект, органы муниципальной и государственной власти, в качестве подрядчика выступает организация имеющая свидетельство выданное саморегулируемой организацией в сфере строительства, которое

подтверждает допуск подрядчика с осуществлению заявленной деятельности, в данной сфере.

Предмет договора строительного подряда — это результат деятельности подрядчика, то есть готовое к эксплуатации здание или сооружение.

Сроки выполнения работ – период в который подрядчик осуществляет деятельность по выполнению задания заказчика.

Цена договора определяется благодаря сметным расчетам стоимости строительства. В эту сумму входят сумма расходов для обеспечения строительства необходимым количеством материалов и оборудования, оплата труда рабочих и вознаграждение подрядчика.

К форме договора не предъявляется особых требований. Это простая письменная форма, договор заключается в виде единого документа и подписывается сторонами.

2.2 Права и обязанности сторон в договоре строительного подряда

Права и обязанности сторон в договоре строительного подряда регулируются как общими положениями договора подряда, так и конкретным §3 главы 37 ГК РФ, который включает в себя специфические обязанности по договору строительного подряда. В данном пункте мы рассмотрим права и обязанности подрядчика.

Исходя из определения договора подряда, видна самая первая и главная обязанность подрядчика, это осуществить определённую работу и сдать ее результат по заданию заказчика, в соответствии с технической и проектно-стоимостной документацией, требованиями строительных норм и правил, других нормативных актов. Данную работу подрядчик должен выполнить с надлежащим качеством строительно-монтажных работ, а так же предоставить конечный результат своей работы – объект строительства,

с соответствием всем условиям договора, нормативных актов и пр. Так же подрядчик должен сдать объект строительства в предусмотренный договором строительного подряда срок, обеспечить достижение всех показателей, которые предусматриваются в технической документации объекта строительства[4].

Обычно, если договором не предусмотрены иные условия, строительные работы выполняются изданием подрядчика. Но также возможно использование материалов, предоставленных заказчиком. В таком случае, подрядчик обязан принять материалы, убедившись в их свойствах, характеристиках, которые должны отвечать определенным требованиям, условиям договора. Если материалы (еще и оборудование, техническая документация), предоставленные заказчиком, непригодны, недоброкачественны, то подрядчик должен предупредить об этом заказчика и приостановить свою работу до того момента, пока не получит соответствующего решения от заказчика (ст. 716 ГК РФ).

Подрядчик должен использовать материалы экономно и расчетливо, так же представить отчет об израсходовании материала заказчику, и вернуть ему остаток материалов. Если подрядчик согласен, то в последнем случае, вместо возврата остатков возможно уменьшение цены работ, учитывая стоимость данных остатков у подрядчика (ст. 713 ГК РФ).

При требовании заказчика использовать непригодные материалы, подрядчик вправе требовать оплаты всей выполненной работы, даже если объект строительства окажется с недостатками, непригодным для целей использования, указанным в договоре подряда. В таком случае подрядчик должен доказать, что недостатки не могли быть обнаружены при приемке материала. Так же, если при своевременном предупреждении заказчика подрядчиком первый не заменил в разумный срок негодный материал, (оборудование, техническую документацию), не принял прочих необходимых мер, для устранения последствий использования недоброкачественного сырья, то подрядчик может отказаться от

дальнейшего исполнения заключенного договора, а так же вправе требовать возмещения убытков, которые будут причинены ему вследствие расторжения договора (ч.3 ст. 716 ГК РФ).

Подрядчик имеет право не приступать к работе, а также приостановить текущую работу по договору, если заказчик не содействует ему в выполнении договора, а именно, не предоставляет материал, оборудование, техническую документацию, препятствует выполнению работ по договору, мешает подрядчику выполнить работы в срок. Так же в связи с данными обстоятельствами, подрядчик может отказаться от выполнения работ по заключенному договору и может требовать возмещения всех причинённых ему убытков, включая различные дополнительные издержки, которые вызваны простоем, перенесением сроков исполнения работы, увеличения определенной договором цены (ст. 718 и ст. 719 ГК РФ).

При изменении технической документации заказчиком на более, чем 10% от стоимости сметы, подрядчик имеет право требовать её пересмотра. Так же подрядчик может потребовать возместить свои расходы, которые вызваны изменением технической документации (ч.3 и ч.4 ст. 744 ГК РФ).

Подрядчик, как и заказчик, должен сотрудничать с последним в процессе выполнения работ по договору строительного подряда. Он должен принимать все разумные зависящие от него меры по устранению каких-либо препятствий к выполнению. При невыполнении данной обязанности, подрядчик лишается права на возмещение убытков, которые причинены не устранением выявленных препятствий (ст. 750 ГК РФ).

Важной обязанностью подрядчика является то, что он должен соблюдать требования нормативных актов об охране окружающей среды и безопасности строительных работ (ст. 751 ГК РФ). За невыполнение данной обязанности подрядчик будет нести ответственность в зависимости от степени ущерба.

Если заказчик не оплачивает установленную договором цену за выполненные подрядчиком работы, последний имеет право на удержание объекта строительства, оборудования и прочего сырья, которое было предано ему заказчиком. Удержание возможно до уплаты заказчиком соответствующей суммы (ст. 712 ГК РФ).

Вместе с объектом строительства подрядчик должен передать заказчику всю соответствующую информацию по использованию объекта строительства.

Подрядчик должен вернуть всё, что было передано ему заказчиком для проведения работ и должно было быть возвращено. При невозможности возвращения в натуральном виде, подрядчик должен возместить стоимость всего переданного ему имущества (ст. 729 ГК РФ).

Далее рассмотрим на что вправе претендовать, и что обязан исполнять заказчик по договору строительного подряда.

Так как договор строительного подряда является двусторонним, а значит, у каждой стороны есть свои права и обязанности, рассмотрев их у одной стороны – подрядчика, перейдём к рассмотрению ниже прав и обязанностей другой стороны – заказчика [1].

Земельный участок должен соответствовать условиям, указанным в заключенном договоре строительного подряда. Если же условия в договоре не указаны, то заказчик должен обеспечить начало работ подрядчика в определенное время, нормальное производство работ и завершение их в срок (ст. 740 и ст. 747 ГК РФ).

Заказчик должен оказывать подрядчику содействие и сотрудничать с ним, принять все зависящие от него меры при появлении каких-либо препятствий при выполнении подрядчиком работ. Неисполнение данной обязанности влечет за собой то, что в таком случае заказчик утратит право на возмещение убытков, которые возникли из-за неустранения соответствующих препятствий (ст. 718 и ст. 750 ГК РФ).

Заказчик может вносить изменения в техническую документацию, но в данном случае дополнительные работы в связи с принятыми изменениями не должны превышать 10% от общей стоимости работ, указанной в смете. Если же стоимость работ превышает данный предел, то сторонами должна быть согласована дополнительная смета на производство дополнительных работ (ч.2 ст. 744 ГК РФ).

Для обеспечения контроля за выполнением работ подрядчиком, ГК РФ наделяет заказчика правом осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством работ, соблюдением сроков выполнения работ согласно графику, если он утвержден. Но при условии, что заказчик не будет вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Оперативно-хозяйственная деятельность подразумевает под собой деятельность самой организации по производству товаров / оказанию услуг, выполнению различных работ, которая направлена на достижение прибыли (ч.1 ст. 748 ГК РФ).

Если при контроле заказчик обнаружит отступления от условий заключенного договора, которые могут отрицательно сказаться на результате работ, он должен сразу же заявить об этом подрядчику. Если заказчик не выполнит данную обязанность, то в дальнейшем он потеряет право ссылаться на возникнувшие недостатки в результате данных отступлений (ч.2 ст. 748 ГК РФ).

Для того, чтобы осуществлялся контроль и надзор заказчик может заключить договор с инженером или инженерной организацией. Этот договор будет заключаться без согласия подрядчика. Инженер будет контролировать процесс производства работ подрядчиком, принимать решения по возникнувшим вопросам с подрядчиком официально от имени заказчика. Но в таком случае, в договоре строительного подряда должны быть закреплены функции инженера, его права, обязанность и ответственность.

Если договором строительного подряда предусмотрена обязанность заказчика в обеспечении строительства материалами и оборудованием, то он должен своевременно предоставить качественные материалы и оборудование, которые отвечают условиям договора, технической документации, СНиПам и прочим нормативным актам [1].

Заказчик должен оплатить работу, выполненную подрядчиком, в размере стоимости, указанной в смете, в указанные в договоре срок и порядок её оплаты. Если же в договоре не предусмотрены условия о порядке оплаты заказчиком, то оплата производится после окончательной сдачи объекта строительства заказчику, при условии, что работы выполнены надлежащим образом и в согласованный срок, либо досрочно с согласия заказчика (ст. 711 и ст. 746 ГК РФ).

В некоторых случаях, по определенным не зависящим от сторон причинам объект может быть законсервирован, то есть все работы по договору строительного подряда будут приостановлены. В таком случае заказчик обязан оплатить подрядчику стоимость всех выполненных подрядчиком работ, до момента консервации объекта, возместить убытки, которые вызваны приостановлением работ (ст. 752 ГК РФ).

При сдаче и приемке работ, заказчику направляется сообщение от подрядчика о том, что объект готов к сдаче, все работы по договору строительного подряда выполнены (или выполнен этап работ, и данное условие содержится в договоре), после получения сообщения, заказчик должен приступить к приемке результата работ.

Заказчик должен организовать приемку объекта строительства за свой счет, если в договоре не предусмотрено иное. Сдача объекта строительства подтверждается оформлением акта, который должен быть подписан и заказчиком, и подрядчиком. При определённых видах работ, перед приемкой объекта следует провести предварительные испытания. Исходя из результата, будет понятно, осуществится ли приемка объекта строительства или нет. Соответственно, объект будет принят только при положительных

результатах предварительных испытаний. Если заказчик выявит определенные недостатки, которые не позволяют использовать объект строительства в целях, указанных в договоре строительного подряда, он имеет право отказаться от приемки результата работ (ст. 753 ГК РФ).

Таким образом, проанализировав гражданское законодательство, мы выявили достаточно большое количество прав и обязанностей, как подрядчика, так и заказчика.

2.3 Ответственность сторон в договоре строительного подряда

В юридической литературе гражданско-правовая ответственность является одной из форм государственного принуждения. Она связана с применением принудительных мер имущественного характера, направлена на поощрение неуклонного и добросовестного выполнения своих обязанностей, а в случае отказа обязанной стороны – понуждение к принудительному исполнению обязанности должником[9].

Договор строительного подряда с точки зрения характеристики его элементов и динамики заключенного договора обременен большим числом формализованных требований. Это связано, в первую очередь, с характером проводимых подрядчиком работ и тем объектом, на который направлены эти работы.

Таким образом, строительная деятельность, осуществляемая подрядчиком, сопряжена с соблюдением большого числа требований законов и иных правовых актов. Эти требования можно подразделить на две группы: «одни составляют содержание субинститута строительного подряда (то есть носят гражданско-правовой характер); другие относятся к сфере публичного права (не относятся к гражданскому законодательству) и связаны, в частности, с охраной окружающей среды и безопасностью строительных работ»[10, с. 24].

Среди последних важное место занимают требования, устанавливаемые Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальными стандартами и сводами правил (СниПами), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований вышеуказанного закона.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязанностей стороны договора строительного подряда несут ответственность, установленную законом или же самим договором.

Под гражданско-правовой ответственностью сторон в договоре строительного подряда О.Г. Ершов предлагает понимать установленные законом или договором санкции за гражданские правонарушения, вызывающие для нарушителя отрицательные последствия в виде лишения субъективных гражданских прав либо возложения на него новых или дополнительных гражданско-правовых обязанностей[10].

Основание ответственности сторон по договору строительного подряда А.В. Беляев предлагает рассматривать в двух аспектах[3]:

- 1) позитивный аспект – выполнение стимулирующей и предупредительной функции;
- 2) ретроспективный аспект – выполнение восстановительной функции.

При этом, данные аспекты тесно взаимосвязаны между собой, поскольку без негативной ответственности в договоре строительного подряда позитивная ответственность утрачивает всякий смысл.

Юридическими условиями выступают противоправность и вина должника, а материальными – причинно-следственная связь и убытки. З.К. Кондратенко предлагает добавить в данную классификацию ограниченные (усеченные) условия, при которых для возложения ответственности достаточно только юридических условий[15].

Вышеизложенное позволяет привести еще одну классификацию условий ответственности по договору строительного подряда, в основу которой положен признак обязательности:

- обязательные условия для привлечения стороны по договору строительного подряда – противоправное поведение. Противоправным поведением признается всякое нарушение условий договора строительного подряда, связанное с действиями какой-либо стороны, несоответствующими нормам права и условиям договора, с отсутствием какого-либо права на совершение нарушения, и приводящее к негативным юридическим последствиям;

- факультативные условия для привлечения стороны по договору строительного подряда к ответственности – причинно-следственная связь, убытки и вина.

Вина является субъективно-волевым моментом в нарушении договора строительного подряда, связанным с осознанием незаконности своего поведения.

Причинно-следственная связь – это отношение между противоправным поведением причинителя вреда и наступлением негативных последствий в виде причинения вреда как причины и следствия [16].

Так как общими положениями о договоре подряда и положениями о договоре строительного подряда не предусмотрены формы ответственности, могут применяться любые виды санкций, которые предусмотрены законодательством. Например, взыскания убытков с другой стороны, может применяться в любом случае нарушения сторонами принятых обязательств; в то время, как неустойка применяется только если это определено законом или договором.

Может применяться и административно-правовая ответственность в соответствии со ст. 9.4 и ст. 9.5 КоАП РФ. Данные нормы устанавливают

административную ответственность для граждан, должностных и юридических лиц. Формой ответственности является штраф за:

- нарушение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, утвержденных проектов, других нормативных документов в области строительства;
- строительство без разрешения;
- нарушение правил приемки и ввода в эксплуатацию гражданских и производственных объектов;
- нарушения порядка выдачи архитектурно-планировочных зданий и разрешений на строительство;
- и другое.

Размер штрафа определяется в зависимости от статуса лица (гражданское, юридическое или должностное). Налагается штраф уполномоченными органами государственного архитектурно-строительного надзора в порядке, предусмотренном разделом IV КоАП РФ. После уплаты штрафа либо должно устранить нарушения, возместить ущерб.

За что же привлекаются стороны договора к ответственности, рассмотрим ниже.

В § 3 гл. 37 ГК РФ специальным образом регламентирована ответственность подрядчика за качество выполненной работы по договору строительного подряда[7]. Согласно ст.754 ГК РФ на подрядчика в договоре строительного подряда возлагается ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от проектно-технической документации и в обязательных для сторон СНиПов, а также за недостижение указанных в проектно-технической документации показателей объекта строительства.

В случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы по реконструкции здания или сооружения, подрядчик несет ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности данного объекта или его части. За незначительные отступления от проектно-технической документации без согласия заказчика подрядчик не

несет ответственности, если докажет, что они не оказали влияния на качество объекта строительства реконструкции [34].

Риск случайной гибели, как правило, несет на себе подрядчик, если не предусмотрено договором, что за это ответственен заказчик, и он предоставлял материалы, оборудование, и иное имущество для выполнения работ. На подрядчике лежит ответственность за несохранность имущества (материалов, оборудования и пр.), которое было передано ему заказчиком для выполнения работ по договору строительного подряда (ст. 714 ГК РФ)

При просрочке приемки результата работы риск случайной гибели, повреждения материалов и оборудования будет нести сторона, которая допустила просрочку.

Если подрядчик заключает договоры с другими лицами на субподряд, то за все их недоработки перед заказчиком ответственность будет нести подрядчик (ст. 706 ГК РФ).

Так как срок работ является существенным его условием, то в нём должны быть указаны начальный и конечный сроки выполнения работ, а также могут быть определены промежуточные сроки. При нарушении любого из этих сроков ответственность будет нести подрядчик (ст. 708 ГК РФ).

Если предоставленные материалы (любой стороной) будут невозможны для использования в производстве работ, то ответственность за это несет именно та сторона, которая предоставила данное имущество, если не докажет, что невозможность использования имущества возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая сторона (ст. 745 ГК РФ).

В тех случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившим результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре или обычного использования, заказчик вправе по своему выбору потребовать от подрядчика [45]:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов, понесенных для устранения недостатков своими силами или силами привлеченных организаций [84, с. 486].

Когда недостатки (дефекты) строительных работ в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо оказались существенными или неустраняемыми, заказчику предоставляются право на отказ от исполнения договора строительного подряда и право требования возмещения причиненных убытков.

Подрядчик несет ответственность за допущенные отступления от требований технической документации, строительных норм и правил, за недостижение объекта строительства указанных в документации показателей объекта (ст. 754 ГК РФ).

Подрядчик несет ответственность за дефекты, которые будут обнаружены в течение гарантийного срока. Но он может доказать, что они произошли вследствие нормального износа объекта строительства, неправильной эксплуатации объекта или неправильных инструкций по эксплуатации объекта, которые были разработаны заказчиком (или третьими лицами, но по его требованию), ненадлежащего ремонта объекта заказчиком (или нанятыми им третьими лицами) (ст. 755 ГК РФ).

Вопросы качества имеют значение и соответственно исследуются судами как при рассмотрении дел по искам заказчиков, заявленным в порядке статьи 723 ГК РФ, регулирующей ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы, так и по искам подрядчиков о взыскании стоимости выполненных работ, когда заказчик отказывается в оплате в связи с ненадлежащим качеством.

Ответственность подрядчика также подчинена правилам о гарантии качества в договоре строительного подряда (ст. 755, 756 ГК РФ). Гарантия качества выполненной подрядчиком по договору строительного подряда работы может быть законной и договорной.

В соответствии с п. 1 ст. 755 ГК РФ договорная гарантия качества работ заключается в том, что если иное не предусмотрено договором строительного подряда, подрядчик гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность его эксплуатации в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока, установленного договором.

В процессе доказывания «некачественности выполненных работ, как правило, используются представленные сторонами внесудебные заключения специалистов. Вопрос о назначении экспертизы относится к компетенции суда, рассматривающего дело по существу, и регулируется статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ). В силу этой нормы права экспертиза назначается по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В то же время в этой норме предусмотрено, что арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе в случае, если назначение экспертизы предписано законом. Согласно пункту 5 статьи 720 ГК РФ при возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза листов или заключения назначаемых судом экспертиз»[7].

По требованиям, вытекающим из договора подряда в связи с ненадлежащим качеством работы, срок исковой давности составляет один год, а для требований, связанных с ненадлежащим качеством работы по договору подряда на строительство зданий и сооружений, - три года.

В процессе рассмотрения дела № № А40-121077/10-124-655Б арбитражные суды демонстрировали различные подходы в отношении разграничения порядка применения общего и специального сроков исковой давности к требованиям, вытекающим из договора подряда[40].

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций, отказывая в удовлетворении требования, заявленного Дирекцией по реализации проектов в области экологии и лесоводства г. Москвы к фирме «Гидротехник-17» в связи с неосновательным обогащением вследствие невыполнения обязательств по государственному контракту на разработку проектно-сметной документации, исходили из того, что оно предъявлено в связи с ненадлежащим качеством выполненных работ и срок исковой давности составляет один год с учетом положений п. 1 ст. 725 ГК РФ о специальном сроке исковой давности.

Однако Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, пересматривая принятые судебные акты по делу в порядке надзора, указал, что документация разрабатывалась для восстановления гидротехнического сооружения, вследствие чего судам следовало применить положения п. 1 ст. 725 ГК РФ, устанавливающие для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной в отношении зданий и сооружений по договору подряда на выполнение проектных работ, общий срок исковой давности (три года).

Таким образом, в результате в судебной практике сложился однозначный подход[39], в соответствии с которым применение общего или специального срока исковой давности зависит от вида подрядных работ: к требованиям, связанным с ненадлежащим качеством работ по разработке проектно-сметной документации, возведению, реконструкции или ремонту зданий и сооружений по договору подряда, применяется общий срок исковой давности в три года.

В развитие общего правила о подряде, закрепляющего право заказчика во всякое время проверять ход и качество работ, нормы субинститута строительного подряда закрепляют право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком

материалов, а также правильностью использования последним материалов заказчика. Неосуществление деятельности заказчика по контролю и надзору не снимает с подрядчика ответственности за ненадлежащее выполнение работ, если только обязательность осуществления такой деятельности заказчиком не предусмотрена законом.

Основной проблемой к привлечению ответственности за ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств является определения качества результата работы. Суды не во всех случаях привлекают специалистов для дачи заключений относительно качества выполненных работ и принимают решения по своему усмотрению.

Заказчик строительных работ несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору строительного подряда в соответствии со ст. 15, 393 ГК РФ за несвоевременную оплату результата выполненных работ, просрочку оплаты в виде уплат процентов за неправомерное удержание чужих денежных средств (ст. 395 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено договором строительного подряда, заказчик правомочен в любое время до приемки работ отказаться от исполнения договора строительного подряда, уплатив при этом подрядчику стоимость работ, исполненных последним по договору строительного подряда к моменту получения уведомления об одностороннем отказе заказчика от этого договора (ст. 717 ГК РФ).

Помимо уплаты соответствующей части цены договора строительного подряда, подрядчик может требовать и компенсации ему убытков, возникновение которых связано с отказом второй стороны от договора строительного подряда. При этом законодатель определяет максимальный размер таких убытков, которые заказчик обязан компенсировать подрядчику, — не более разницы между ценой договора строительного подряда и уплаченной подрядчику ценой исполненной работы. При этом правоприменитель разъясняет: хотя данная норма и устанавливает

обязанность заказчика возместить возникшие у подрядчика убытки по рассматриваемому основанию и регламентирует их предельный размер, тем не менее не освобождает подрядчика от бремени доказывания возникновения у него тех или иных убытков именно в связи с досрочным отказом второй стороны от договора строительного подряда (п. 19 информационного письма ВАС РФ от 24.01.2000 № 51, далее — ИП № 51).

Подрядчик правомочен требовать взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами и/или уплаты неустойки, если заказчик своевременно не внес авансовый платеж или не оплатил выполненную и принятую работу (ст. 711 ГК РФ), а также в прочих ситуациях, когда заказчик не исполнил обязанность по уплате цены работы или ее части. При этом правоприменителем выделена следующая особенность, касающаяся обязательства заказчика произвести оплату выполненных работ по договору строительного подряда: само по себе признание договора строительного подряда недействительной сделкой еще не выступает основанием для отказа от оплаты работ (п. 2 ИП № 51).

Так, суд указал, что возврат обеими сторонами полученного в рамках сделки по договору строительного подряда невозможен, а факт подписания акта приема-передачи работ подтверждает потребительскую ценность результата работ для заказчика, в связи с чем работы должны быть оплачены. Вместе с этим надлежит учитывать и специфику конкретного вида ДП.

Например, суд отказал в удовлетворении требований подрядчика о компенсации его затрат на исполнение части проектных работ по договору строительного подряда, признанному недействительной сделкой, т. к. данный вид работ является специфическим и потребительскую ценность для заказчика имеет только готовый результат (Определение Верховного Суда от 20.04.2018 № 310-ЭС18-3474 по делу № А35-6932/2016 [27]).

Подводя итог, можно сделать вывод, что права присущие каждой из сторон, соответствуют их обязанностям и носят встречный характер, и

направлены для достижения главной цели договора строительного подряда – выполнение порученного задания и сдачи результата работ.

Права и обязанности сторон вследствие договорных отношений в сфере строительства, в первую очередь должны отвечать основным принципам гражданско-правового регулирования, а именно принципам равенства, автономии воли сторон, имущественной ответственности и добросовестное исполнение условий договора. При этом не вызывает сомнения, что обязанностям стороны соответствует права её контрагента.

Сотрудничество сторон при исполнении договора строительного подряда, означает совершение действий имущественного характера. Этот довод подтверждает, сама гражданско-правовая природа договора, так как в случае совершения действий неимущественного характера, возможность устранения негативных последствий при исполнении договора, выглядит достаточно сомнительной. Как было сказано выше, обязанности одной из сторон, неотъемлемо связаны с правами другой, исходя из этого координация совместных усилий контрагентов, направлена на получения финального результата, описанном в предмете договора. Но совместная работа по исполнению договора строительного подряда, одна из сторон вполне себе может занимать пассивную позицию, и вполне посредственно подходить к контролю и надзору за осуществлением работ, или же вообще делегировать свои полномочия, специальным лицам и организациям.

Анализируя ст.718 и ст. 762 ГК РФ, в которых излагается обязанность заказчика, по совершению действий, направленных на содействие, мы делаем вывод, что положение статьи, в общем и целом, декларативно. В этой части, в тексте договора, может быть указан иной формат содействия, либо его полное отсутствие. В данном случае законодатель преследует принцип свободы договора и автономии воли участников гражданско-правового отношения, предлагая им договориться о своих правах и обязанностях, и установить механизмы и пределы сотрудничества.

3 Особенности правового регулирования договора строительного подряда

3.1 Совершенствование правовой регламентации договорных отношений между участниками договора строительного подряда

Проведенный анализ правовых норм об ответственности сторон по договору строительного подряда позволил выявить ряд проблемных аспектов в данной сфере.

Стоит отметить, что законодатель не исчерпывающе определяет эту область, оставляя в ней множество «белых пятен». Особенно остро, можно выделить проблему привлечения субподрядной организации, как договорных отношений в сфере строительства. Механизм правового регулирования данных отношений, не имеет четкой регламентации, регулировавших взаимоотношения и распределение ответственности между генеральным подрядчиком и субподрядчиком.

Гражданско-правовая доктрина уделяет немалое количество внимания изучению правовой природы субподрядных договоров. Существует немало точек зрения относительно субподрядных отношений в сфере строительства, ознакомимся с некоторыми из них. Наверно основной и самой логичной идеей для заключения субподрядного договора является исполнение договора субподряда на основе и в частичное исполнение главного подрядного обязательства.

Субподряд является важным инструментом исполнения основного договора подряда в случае необходимости привлечения третьих лиц, для полного или частичного выполнения работ. Данное решение в части передачи субподрядчику определенного объема работ, зачастую имеет под собой определенную экономическую целесообразность, и будет являться выгодным для подрядчика, у которого, к примеру может просто не хватать

нужных материальных и технических возможностей, для проведения каких либо, специальных и профильных работ.

Как уже рассматривалось, согласно ст. 754 ГК РФ, подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в проектно-технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства.

В случае, если допущенные отступления от договора и технических норм делают объект строительства непригодным для дальнейшего использования, то на основании ч. 1 ст. 723 ГК РФ заказчик имеет право по своему выбору потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения установленной цены, возмещения расходов, которые понес заказчик, устраняя недостатки самостоятельно или с привлечением других лиц.

Подрядчик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Подрядчик также привлекается к ответственности за несвоевременное окончание строительства или отдельных его этапов, за задержку устранения недостатков и дефектов в работах. В случае, когда подрядчик своевременно не приступает к работе или выполняет работы настолько медленно, что их исполнение явно не может быть завершено в установленный договором срок, заказчик вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков. Между тем, такое неисполнение своих обязанностей подрядчиком, исходя из анализа § 3 гл. 37 ГК РФ, может возникнуть и по вине заказчика. С этим связан ряд проблем.

Во-первых, действующей редакций ГК РФ не предусмотрена гражданско-правовая ответственность за несвоевременное предоставление стороной проектно-сметной документации. Вместе с тем несвоевременное предоставление проектно-сметной документации заказчиком оказывает существенное влияние на исполнение обязательства подрядчиком, поскольку последний лишен информации и составе необходимых к выполнению работ и не может приступить к выполнению работ.

Решение данной проблемы может быть найдено в дополнении п. 2 ст. 743 ГК РФ абзацем 2 следующего содержания: «Сторона, в обязанности которой по договору входило предоставление технической документации, лишается права отказаться от договора и потребовать возмещения убытков другой стороной по причине неприступления ею к выполнению работ».

Во-вторых, ст. 747 ГК РФ не установлена ответственность заказчика за несвоевременное предоставление для строительства земельного участка в состоянии, надлежащем для осуществления строительства. Это влечет за собой отсутствие возможности у подрядчика своевременно приступить к строительству, а ст. 717 ГК РФ заказчику предоставлено право отказаться в любое время от исполнения договора.

В указанной связи целесообразно п. 1 ст. 747 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок. Не своевременное предоставление заказчиком земельного участка подрядчику для строительства исключает наступление ответственности подрядчика за несвоевременное начало работ по договору».

В-третьих, ст. 746 ГК РФ не предусматривается ответственность заказчика за несвоевременную оплату выполненных работ. На основании ст.

450 ГК РФ подрядчик в судебном порядке может расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, т.к. лишается в значительной степени того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора строительного подряда[6]. Для внесения ясности в данные вопросы требуется уточнить порядок возмещения и объем убытков.

В соответствии со ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется ключевой ставкой Центрального Банка РФ.

Таким образом, вопрос о применении ст. 395 ГК РФ решается судом с учетом правового статуса стороны в договоре, выступающей в роли заказчика. Между тем, освобождение заказчика, деятельность которого финансируется за счет средств соответствующего бюджета, от ответственности за несвоевременную оплату выполненных подрядчиком работ не допустимо.

Для устранения данной проблемы целесообразно дополнить ст. 746 ГК РФ п. 3 следующего содержания: «За просрочку оплаты выполненных подрядчиком работ несет ответственность учредитель заказчика, если на стороне заказчика выступает юридическое лицо, финансируемое учредителем из соответствующего бюджета».

На практике зачастую подрядчик для выполнения задания заказчика привлекает третьих лиц – субподрядчиков, а сам становится генподрядчиком. Причинами такого решения могут быть всяческими: потенциальная возможность сокращения расходов на проведение работ, отсутствие необходимого оборудования или допуска к определенным видам работ.

Взаимоотношения между генподрядчиком и субподрядчиком, призван регулировать субподрядный договор, определяющий характер и объем

выполняемых работ, а также несет регулирующее воздействие по вопросам распределения ответственности.

По своей сути, в данной ситуации генеральный подрядчик по отношению к субподрядчику играет роль заказчика, однако зачастую в тексте договора, стороны используют собственную терминологию.

Это создает сложность в судебной практике, особенно в вопросах определения ответственности. Возможным решением данной проблемой могло бы послужить, использование строго закрепленных терминов, и более подробное описание механизма привлечения субподрядчиков, и четкая регламентация вопросов использования двойного субподряда.

В дальнейшем говоря об обязанностях генподрядчика, можно говорить о том, что его деятельность будет направлена на выполнение обязательств перед заказчиком в виде возведения, реконструкции или капитального ремонта объектов недвижимости. Данный правовой механизм привлечения субподрядчиков к производству работ, является ничем иным, как частным случаем возложения обязанности исполнения обязанностей на третьих лиц, предусмотренных ст. 313 ГК РФ. Кроме того положение, ч. 1 ст. 313 ГК РФ говорит нам, о том, что при возложении должником исполнения обязательств на третьих лиц кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

Рассматривая договоры ген. подряда и субподряда у ученых цивилистов сложилось общее и закоренелое мнение о схожей гражданско-правовой природе данных договоров. Данное заключение вызывает некоторое сомнение, так как каждый из них обладает своими особенностями.

Основной проблемой является то, что процент за пользование услугами генподрядчика не регламентируется законодательством, по сути он абсолютно ничем не ограничен в вопросе определения процентной ставки, взимаемой за свои услуги.

Лишь в методических рекомендациях Минстроя РФ, упоминается о размере процентной ставки, взимаемой за услуги генподряда, однако нормы данных актов носят лишь, рекомендательный характер и соответственно не являются обязательными для исполнения. Исходя из этого, можно с уверенностью говорить, что цена, за услуги генподряда, полностью договорная, и субподрядчики вынуждены доказывать снижение данной цены, что зачастую не приводит к желаемому результату.

Минэкономразвития в своем письме от 20 февраля 2014 г. № Д23и-478 «О государственном кадастровом учете реконструированных объектов недвижимости», разъясняет понятия строительства и реконструкции ссылаясь на положения ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, окончание строительных работ в связи со строительством нового объекта, реконструкцией объекта капитального строительства оформляется в виде разрешения на ввод в эксплуатацию. В дальнейшем данное разрешение служит основанием для постановки на государственный кадастровый учет или внесения изменений в документы государственного кадастрового учета реконструированного объекта. С учетом данного положения действующее законодательство определяет строительство как создание нового объекта, а иные виды строительных работ – реконструкцию, капитальный ремонт, перепланировку и переоборудование – как изменение существующего объекта.

В письме Росреестра от 23.06.2014 № 14-исх/07086-ГЕ/14 «О реконструкции объектов недвижимости» с учетом позиции Минэкономразвития по данному вопросу, подводится некоторый итог, в котором вновь излагаются параметры, изменение которых в ходе реконструкции, порождает обязанность государственной регистрации нового объекта недвижимости, либо же отражение в уже имеющихся документах, изменений произошедших с объектом. Изменяемыми

параметрами в ходе реконструкции Росреестр называет: количество этажей, высоты, объема, площади объекта недвижимости, замены или восстановления несущих строительных конструкций объекта недвижимости.

В связи с вышеизложенным можно прийти к выводу, что в сфере отношений между генподрядчиком и субподрядчиком, наблюдается недостаточная степень нормативно-правовой регламентации, оставляющая массу вопросов и требующая дальнейшего совершенствования законодательства в этой сфере.

Кроме того, если говорить о такой обеспечительной мере, как удержание, то как выяснилось в ходе исследования, применить её подрядчик, может только в отношении нового объекта строительства, так как во время проведения работ и до момента приёмки, у него возникает определенный набор прав и обязанностей на воздвигаемый объект, а именно владения, и риск случайной гибели. Однако при осуществлении иных работ, попадающих под гражданско-правовое регулирования договора строительного подряда, такие как реконструкция или капитальный ремонт, невозможно применить данную обеспечительную меру, в случаях, если заказчик халатно относится к выполнению своих обязанностей, так как объект на котором ведутся работы, не выбывает из собственнической сферы заказчика. В связи с этим необходимо отразить в содержании п.1 ст.235 ГК РФ новое основание потери права собственности на изменяемую индивидуально-определенную вещь, при проведении реконструкции. Тем самым защитив интересы подрядчика.

Как было установлено ранее, процесс строительства является достаточно сложным. Он имеет свою специфику в правовом регулировании, что в обязательном порядке должно быть учтено при выделении составов гражданских правонарушений и особенностей привлечения к ответственности сторон договора строительного подряда.

Определим преимущества и принятия федерального закона «О строительстве в Российской Федерации» (таблица 1).

Таблица 1 – Преимущества принятия Федерального закона «О строительстве в РФ»

Положение	Преимущество
Определение составов гражданских правонарушений и пределов юридической ответственности	Возможность для сторон договора строительного подряда правильно и полно сформировать условия об ответственности, а также условий иных договоров, связанных со строительством или реконструкцией объекта недвижимости
Установление оснований ответственности с учетом СНИП, технических правил и т.д.	Повышение требований к качеству выполняемых строительных работ во избежание наступления негативных последствий для заказчика
Регламентация внедоговорной ответственности сторон договора строительного подряда	Устранение случаев освобождения от ответственности, не предусмотренной договором строительного подряда
Установление норм ответственности для всех субъектов процесса строительства или реконструкции объекта недвижимости	Возможность привлечения к ответственности всех субъектов, вовлеченных в процесс строительства, включая координирующие и государственные органы.

Таким образом, можно сделать вывод, что, несмотря на достаточную нормативно-правовую регламентацию вопросов, определению ответственности сторон в ней по-прежнему достаточно «белых» пятен. Позиция ВАС РФ, отраженная в информационных письмах, изданных в целях поддержания единообразия судебных решений, в некоторых вопросах зачастую не дает однозначного ответа, что расширяет возможности для судебных решений.

Для упорядочивания договорных отношений между участниками предпринимательской деятельности в сфере строительства предлагается внесение строгой системы терминов при заключении договора субподряда и двойного субподряда.

При передаче субподрядчику всего объема работ и заключении субподрядного соглашения, генподрядчика предпочтительно называть заказчиком, так как это в большей степени соответствует его признакам и

гражданско-правовой природе. Это обусловлено тем, что при передаче совершения полного объема строительных работ, генподрядчик оставляет за собой лишь право на контроль и надзор за деятельностью субподрядчика, а соответственно не производит своими силами ни каких работ, использование по отношению к нему термина подрядчик считаю необоснованным.

При заключении так называемого двойного субподряда, при котором субподрядчик поручает проведение части работ третьему лицу, предлагается следующая система терминов. Лицо, поручающее выполнение части работ, предлагается именовать подрядчиком, а организацию которой поручается выполнение определенного объема работ, рекомендуется именовать также субподрядчиком.

Термин генподрядчик, при заключении субподрядных соглашений рекомендуется использовать лишь в том случае, если генподрядчик осуществляет строительную деятельность, и передает субподрядчику, лишь часть от полного объема работ. Таким образом это в большей степени соответствует гражданско-правовой природе термина подрядчик, и при субподрядчик подконтролен и подотчетен, генподрядчику.

3.2 Отдельные вопросы судебно-арбитражной практики по ответственности сторон в договоре строительного подряда

Рассмотрим основные возникающие на практике вопросы по заключению, изменению и исполнению договора строительного подряда.

Подтверждением признания договора, не заключенным вследствие несогласования существенных условий, является, например, определение ВАС РФ от 28.07.2013 N ВАС-8703/13 по делу N А78-3890/2012 [12]. По данному делу суд установил, что между заказчиком и подрядчиком был подписан договор подряда на выполнение буровзрывных работ в муниципальном районе «Сысертский район» с октября по декабрь 2011

года. Цена и порядок её определения в договоре были не определены. Однако оценив все условия данного договора, суд решил, что сторонами не согласованы существенные условия договора подряда о предмете, а именно не согласован конкретный объект буровзрывных работ и объем работ, которые требовалось выполнить; а также не определена цена работ. В связи с этим на основании ст. 432 и ст. 702 ГК РФ договор был признан незаключенным.

При согласовании существенных условий договора должен соблюдаться порядок согласования, иначе договор также может быть признан судом незаключенным.

Например, в определении ВАС РФ от 19.01.2014г. по делу №271/14 [11] заказчику по договору строительного подряда было отказано в удовлетворении его требований к подрядчику по возмещению задолженности и процентов за пользования чужими денежными средствами, а так же договор был признан незаключённым, поскольку факт заключения договора между сторонами не был доказан. Доказательств направления проекта договора подрядчику, выполнения строительных работ и передаче их подрядчику не представлено.

Часто на практике встречаются ситуации, когда при рассмотрении вопроса о признании договора незаключенным суд приходит к выводу, что договор строительного подряда как сделка не заключен, но фактические отношения между сторонами по выполнению подрядных работ говорят о том, что волеизъявление сторон было направлено на исполнение договорных обязательств. В таких случаях возникает вопрос, как поступать суду.

Примером дела, при рассмотрении которого арбитражными судами разных уровней были даны разные оценки фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам является дело № А27-7433/2014-1.

Подрядчик обратился в Арбитражный суд Алтайского края с иском к заказчику о взыскании с ответчика задолженности по оплате выполненных работ, за пользование чужими денежными средствами и оплаты процентов.

Исковые требования мотивированы неисполнением ответчиком обязательства по оплате выполненных истцом работ на объекте: «Благоустройство территории детского сада пос. Малиновое Озеро» по договору подряда.

Решением от 19.11.14 г. в удовлетворении исковых требований отказано. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что указанный договор подряда является незаключенным, так как отсутствует проектно-сметная документация, определяющая объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ней требования. Кроме того, суд указал, что акт о приемке выполненных работ подписан неуполномоченным лицом – заместителем директора.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда [18] решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением ФАС Западно-Сибирского округа [22], обжалуемые судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции. При этом суд кассационной инстанции посчитал, что выводы суда не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам. Делая вывод об отсутствии заключенного надлежащим образом договора, доказательств выполнения работ и, как следствие, отсутствия обязательства заказчика об оплате спорной суммы, суд первой инстанции и апелляционный суд не дал надлежащую оценку акту приемки выполненных работ в совокупности с другими доказательствами, а также действиям сторон по его исполнению в нарушение статьи 71 АПК РФ.

При оценке договора суду следовало учесть, что признание договора незаключенным в связи с не достижением сторонами его существенных условий не является безусловным основанием для отказа от оплаты работ

при том, что стороны приступили к исполнению договора и сдали результат работ заказчику.

При новом рассмотрении дела судом первой инстанции исковые требования были удовлетворены частично, взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований. При этом апелляционный суд пришел к выводу о том, что незаключенный договор подряда не порождает для сторон обязательства, в том числе и обязательство по оплате работ. Приняв во внимание тот факт, что работы, приняты ответчиком, оплачены полностью до принятия решения судом первой инстанции от 19.11.14 г., апелляционный суд пришел к выводу, что иск не подлежит удовлетворению по заявленным основаниям.

Постановлением ФАС Западно-Сибирского округа постановление апелляционного суда оставлено без изменения. При этом кассационная инстанция указала, что апелляционный суд пришел к неправомерному выводу об отсутствии обязательственных отношений между истцом и ответчиком, так как признание договора незаключенным не является основанием для отказа во взыскании с ответчика оплаты за выполненные истцом работы для заказчика и принятые им. Между тем, указанный вывод апелляционного суда не привел к принятию неправильного судебного акта, так как арбитражные суды обеих инстанций пришли к правомерному выводу о том, что задолженность была погашена в полном объеме заказчиком до принятия решения судом первой инстанции от 19.11.014г. Исходя из этого апелляционный суд правомерно отказал в удовлетворении исковых требований.

Представляется, что постановление суда кассационной инстанции является законным. В материалах дела имеется акт приемки выполненных работ по детскому саду, в котором указано, что подрядчик выполнил

работы. Данный акт содержит подробный перечень работ, затрат, сметную стоимость общестроительных работ, материалов, накладные расходы. Акт подписан представителем заказчика - заместителем и инженером ПТО, которые были наделены надлежащими полномочиями на заключение договоров на выполнение отдельных видов работ, сдачу законченного строительством объекта в эксплуатацию.

Подписанный ответчиком без каких-либо замечаний и предложений акт выполненных работ свидетельствует о направленности воли сторон на установление отношений подряда.

В связи с этим, думается, что вывод апелляционного суда о том, что незаключенный договор подряда не порождает для сторон обязательства, в том числе и обязательство по оплате работ является неправильным, так как по смыслу п. 1 ст. 432 ГК РФ вопрос о незаключенности договора ввиду неопределенности его предмета следует обсуждать до его исполнения, поскольку неопределенность данного условия может повлечь невозможность исполнения договора. Если договор исполнен и у сторон не возникло спора относительно предмета, условие о предмете договора не может считаться несогласованным.

Не исключено, что дело № А27-7433/2014-1 неоднократно рассматривалось в апелляционном суде и суде кассационной инстанции по причине ненадлежащей оценки акта приемки выполненных работ в совокупности с другими доказательствами, а также действиям сторон по его исполнению.

Ещё одним важным спорным практическим вопросом является определение сроков в договоре строительного подряда. Прочитав достаточное количество литературных статей, отзывов заказчиков, а также неквалифицированных юристов, были выявлены ситуации, когда в договоре определен только конечный срок. При этом, в обоснование приводилось то, что в главе 37 ГК РФ в положениях о договоре строительного подряда (§3) упоминание о сроке находится только в ст. 740, и то в трактовке «...

подрядчик обязуется в установленный договором срок построить...». Ссылаясь на данную формулировку, авторы считали, что установленный срок подразумевает собой только конечный, без начального. Однако, в общих положениях главы 37 (§1) в ст. 708 четко сказано о том, что любой договор подряда должен содержать начальный и конечный сроки выполнения работы.

Однако теперь встаёт вопрос о том, в каком виде указывать начальный срок. Согласно ст. 190 ГК РФ срок может определяться как календарной датой или периодом, а также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

В связи с данной отсылкой на статью в судебной практике возникло два противоположных подхода к определению начального срока по договору строительного подряда.

Согласно первому подходу, суды признают договоры незаключенными при определении начального срока с указанием наступления определенного события, так как данный факт должен обладать качеством неизбежности наступления. Однако указанный в договоре начальный срок данным качеством по решению суда не обладает в следующих случаях:

- начальный срок – момент оплаты аванса, для которого не установлена конкретная дата (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.10.2013 г. по делу № А43-4645/2013-28-146 [19]; Постановление ФАС Поволжского округа от 01.03.2014 г. по делу № А12-16704/2013 [25]);

- начальный срок – момент предоставления строительной площадки (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30.03.2012 г. по делу № А82-8136/2011-26 [20]);

- начальный срок – момент передачи проектно-сметной документации (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.03.2014 г. по делу № А19-16762/13-26 [21]);

- начало работ – момент письменного уведомления подрядчика о дате начала работ (Постановление ФАС Московского округа от 25.01.2014 года по делу № А40-52739/13-39-424 [24]);

- начало работ – момент получения разрешения на строительство (Постановление ФАС Поволжского округа от 18.10.2013 года по делу № А12-1578/13 [27]);

- начало работ – момент регистрации муниципального контракта (Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 20.01.2015 по делу N А70-4982/2015 [23]);

- и другие.

По противоположной судебной практике некоторые из вышеперечисленных моментов начала работ были приняты судами как согласованные.

Например, в Постановлении ФАС Уральского округа от 23.12.2013 года № Ф09-10299/13-С2 по делу № А60-10203/2013-С5 [28] говорится о рассмотрении дела, по которому истец (подрядчик) требовал от ответчика (заказчика) вернуть долг по оплате работ по заключенному договору и оплатить проценты за пользование чужими денежными средствами. Согласно одному из пунктов заключенного договора, срок выполнения работ – 8 календарных дней с момента предоплаты заказчиком подрядчику. В итоге по данному делу суд удовлетворил требования подрядчика по взысканию денежных средств с заказчика, опираясь на то, что начальный срок в договоре определен.

Примеров второго подхода так же достаточно в судебных архивах.

Данный факт подтверждает отсутствие единообразия при разрешении споров со сходными исходными обстоятельствами. Так же, возможно, это говорит о том, что в разных судебных округах сложились различные практики применения норм права.

Так же на практике возникают споры сторон по определению цены. В первой главе данной работы мы рассматривали цену в договоре строительного подряда и её определение.

Однако, очень часто подрядчики сталкиваются с ситуацией, когда возрастает стоимость материалов и оборудования, особенно при заключении договора подряда на длительный срок.

По делу N 07АП-27/13 от 04 февраля 2013 г. подрядчик обратился в Арбитражный суд Поволжского округа с иском к заказчику о взыскании задолженности за выполненные работы по договору строительного подряда и неустойки. Исковые требования мотивированы ссылкой на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательства по оплате выполненных ремонтных работ по договору подряда.

Решением Арбитражного суда Поволжского округа в удовлетворении исковых требований отказано. Суд исходил из того, что ответчик обоснованно отказался от подписания акта приемки выполненных работ, поскольку предъявленные к оплате работы выполнены истцом ненадлежащим образом с нарушением строительных норм и правил, выполнение дополнительного объема работ подрядчиком с заказчиком не согласовывалось, фактический объем указанных в акте работ не соответствует объему работ, согласованному сторонами, а расценки, по которым определена стоимость работ, увеличены подрядчиком в одностороннем порядке.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда [16] решение суда первой инстанции оставлено без изменения. При этом апелляционный суд указал, что исходя из того, что цена в договоре подряда определена в твердой денежной сумме и в нарушении п. 3 ст. 743 ГК РФ подрядчик своевременно не предупредил об увеличении объема работ заказчика, поэтому подрядчик сохраняет право на получение оплаты только в той сумме, которая предусмотрена сторонами в договоре.

ФАС Поволжского округа в постановлении от 1 апреля 2013 года г. N Ф04-2218/2013(3099-A27-39) [26] оставляя решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции без изменения, указал, что письменное согласие заказчика на выполнение дополнительных работ не может являться основанием для взыскания с заказчика их стоимости, если сторонами в установленном статьями 743, 744 ГК РФ порядке не внесены изменения в техническую документацию и смету в связи с необходимостью выполнения дополнительных работ. Договором предусмотрено, что все изменения и дополнения, в том числе, касающиеся и изменения объемов, стоимости работ, оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью контракта.

Учитывая, что в материалах дела отсутствуют доказательства согласования сторонами данного условия, а также согласование дополнительной сметы по дополнительным работам, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о необоснованности исковых требований в части взыскания стоимости дополнительных работ.

На основании приведенного примера, можно сделать вывод о том, что судебно-арбитражная практика по вопросу определения цены выполненной работы является устоявшейся и единообразной.

Также важным моментом в правоприменительной практике относительно недостатков выполненных работ является определение качества результата работы подрядчика. Качество работы должно соответствовать следующим факторам:

- результат выполненных подрядчиком работ должен быть связан с технической документацией, которая прилагается к договору и предусмотрена в технических нормах и требованиях (ГОСТы, СНиПы, технические регламенты и др.);
- результат работ должен быть предназначен и способен к его эксплуатации в течение срока, который установлен договоров или же законом.

Основываясь на схожих параметрах Бербеков А.Х. определяет качество результата работы подрядчика, как свойства результата выполненной подрядчиком работы, которые определяют способность результата в течение установленного договором (законом) срока соответствовать условиям договора, требованиям закона, иных правовых актов, обязательным для сторон строительным нормам и правилам, а также удовлетворять интересы заказчика, не наносить ущерб окружающей среде и не нарушать прав и законных интересов других лиц.

Основываясь на всех вышеперечисленных проблемах правоприменения по вопросам выполнения работ по договору строительного подряда, выделим ниже следующие рекомендации, которые помогут избежать большого количества однотипных споров и недопониманий сторон.

1. Самой главной рекомендацией для сторон договора строительного подряда является его грамотное составление. Следует ответственно подходить к согласованию всех условий договора, особенно существенных, чтобы договор не был признан незаключенным. Следует стараться предусмотреть все важные возможные спорные обстоятельства.

2. Обязательно прикладывать техническую документацию к договору строительного подряда.

3. Внести для договора строительного подряда обязательное его заключение сторонами в письменной форме.

4. Соблюдать порядок заключения договора строительного подряда, как и для любого другого договора (возможность ознакомления стороны с проектным договором, возможность предоставления протокола разногласий по условиям договора и т.п.).

5. Арбитражным судам, рассматривающим дела по договору строительного подряда, следует более детально уделять внимание предоставленным им доказательствам и фактическим обстоятельствам дела помимо условий договора строительного подряда.

6. В ст. 740 ГК РФ сделать ссылку на ст. 708 ГК РФ при упоминании о начальном и конечном сроке договора. А лучше признать начальным сроком только календарную дату, а не указание на событие, которое должно неизбежно произойти конкретно для положений о договоре строительного подряда в §3 главы 37 ГК РФ.

7. В ст. 753 ГК РФ, внести дополнения: «Заказчик не вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения мелких отступлений от технической документации, которые не влияют на качество объекта строительства», «Под недостатками работы в настоящей статье понимается несоответствие выполненной работы условиям договора строительного подряда, технической документации или строительным нормам и правилам.»

8. Принять единообразное применение судами норм в ситуациях, когда договор признается незаключенным, но выполненные работы уже приняты заказчиком без каких-либо оговорок. По мнению автора в подобных ситуациях следует принимать во внимание волеизъявление заказчика. Если он уже принял работы, возможно даже их оплатил, хоть и частично, то договор считать заключенным.

9. Внести в §3 главы 37 ГК РФ, а именно в положения о договоре строительного подряда, норму по определению качества выполненной подрядчиком работы. Отметить основные (базовые) характеристики, при которых выполненная работа может считаться качественной. К таким характеристикам отнести соответствие результата работы подрядчика договору, техническим документам, законодательным актам и прочих техническим нормам; объект должен быть способен к эксплуатации в течение установленного для него срока; результат работы не должен нести ущерб для окружающей среды или же нарушать права и интересы других лиц. Так же следующей безусловной характеристикой является мнение заказчика при приемке результата строительных работ, удовлетворен ли он работой подрядчика относительно тех обязанностей, который он должен был выполнить исходя из заключенного ими договора строительного подряда.

Заключение

Проведя исследование теоретических и практических проблем, возникающих в результате заключения договора строительного подряда, можно сделать определенные выводы.

В связи с неизбежным ростом строительной отрасли в Российской Федерации возникает необходимость и развития законодательного регулирования отношений строительного подряда. Значительная распространенность отношений, регулируемых данным договором, привела к разночтениям положений законодательства у участников правоотношений, а также достаточно противоречивой судебной практике.

Договор строительного подряда, прошел долгий путь правового развития и становления, прежде чем был обособлен в самостоятельный гражданско-правовой институт, выступающий регулятором, общественных отношений между субъектами права в сфере строительства.

Правовое регулирование отношений по договору строительного подряда осуществляется посредством ГК РФ, Градостроительного кодекса РФ, федеральных законов, подзаконных актов и огромным массивом СНИПов, инструкций, положений и т.д. ведомственного характера.

К элементам договора строительного подряда относятся: стороны договора (заказчик и подрядчик), предмет договора, форма договора, цена договора (согласно проектно-сметной документации), срок действия договора (обязательны начальный и конечный сроки, но так же возможно указание на промежуточные сроки). Существенными условиями договора условия о предмете, цене и сроке договора, без которых договор будет признан судом незаключенным.

Классификация договора строительного подряда осуществляется по следующим основаниям: характер выполняемых работ, система построения договорных связей, цель заказчика.

Исследование юридической характеристики договора строительного подряда позволило сделать следующие выводы:

- договор строительного подряда заключается в простой письменной форме, по соглашению сторон данный вид договора может быть облечен в нотариальную форму. Несоблюдение письменной формы договора строительного подряда лишает стороны права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение факта его заключения;

- сторонами договора строительного подряда выступают заказчик и подрядчик. Субъектный состав отношений в сфере строительного подряда осложняется в ряде случаев наличием инвесторов, выступающих на стороне заказчиков, инженерных организаций, осуществляющих контроль и надзор за ходом строительства, а также некоторого количества подрядных организаций (субподрядчиков), осуществляющих отдельные виды работ по поручению подрядчика;

- вопрос о предмете договора остается открытым, поскольку нет устоявшейся судебной практики по данному вопросу, так как одни суды полагают что предметом является конечный результат, в то время как другие суды определяют предметом договора деятельность подрядчика. Обе точки зрения находят поддержку у ученых, и единого мнения до сих пор не сложилось. В связи с этим представляется возможным предложить законодателю четко определить, что же является предметом договора строительного подряда с целью исключить разночтения на разных уровнях.

- помимо предмета и сторон в договор строительного подряда должны быть включены условия о цене, сроке, технической документации, проектно-сметной документации, обеспечении строительства материалами, контроле за ходом работ, порядке сдачи-приемки работ, гарантийном сроке и т.д.

Таким образом, было установлено, что существует множество различных особенностей договора строительного подряда, учет которых

должен быть произведен при вступлении заказчика в договорные отношения с подрядчиком.

Заключение, изменение и расторжение договора регулируются общими положениями о договоре, изложенными в Гражданском кодексе РФ. Для заключения договора обязательными этапами являются оферта и акцепт.

Договор строительного подряда, как и любой другой договор, подразумевает под собой права и обязанности каждой стороны договора, а так же их ответственность за действия или бездействия при определенных условиях, закрепленных в Гражданском кодексе РФ. Помимо гражданской ответственности стороны договора могут быть привлечены к административно-правовой ответственности в соответствии со статьями 9.4 и 9.5 КоАП.

В параграфе о существенных условиях мы приходим к выводу о том, что таковыми условиями являются срок, предмет и цена договора. Акцентируется внимание на том факте, что промежуточные сроки не являются существенным условием, а так же на необходимость разграничения таких понятий как срок действия договора и срок выполнения работ. Здесь же определяется характер цены как существенного условия, исходя из специфики ее установления и изменения. Вопрос о форме договора строительного подряда так же раскрыт в четвертом параграфе первой главы. Очевидно, что законодатель не предъявляет для договора строительного подряда специальных требований, но на практике возникает ряд особенностей, принятие во внимание которых исключает некоторые риски при заключении договора строительного подряда.

Как уже говорилось ранее, в практическом применении договора строительного подряда возникают вопросы, не имеющие очевидного решения. Рассмотрению этих вопросов уделено место во второй главе работы. Вопрос приемки и сдачи в договорах строительного подряда, как

представляется, имеет центральное значение. В связи с этим предлагается распространение принятия промежуточных результатов работ, а так же разработка единой формы акта сдачи и приемки работ, обязательного для применения, поскольку на сегодняшний момент существующие формы имеют лишь рекомендательный характер. В результате исследования возврата исполненного и полученного по договору строительного подряда был сделан вывод, что все существующие ныне правовые техники одинаково приемлемы при невозможности возврата полученного по договору строительного подряда, и при их выборе следует руководствоваться индивидуально исходя из обстоятельств.

Неисполнение своих обязанностей подрядчиком, исходя из анализа § 3 гл. 37 ГК РФ, может возникнуть и по вине заказчика. При этом ответственность заказчика по ряду обязанностей в законодательстве не установлена. Так, не определена ответственность заказчика за несвоевременное предоставление технической документации; за несвоевременное предоставление для строительства земельного участка; за несвоевременную оплату выполненных работ.

В результате проведенной работы был выявлен ряд рекомендаций, которые сформулированы исходя из проблем правоприменения по договору строительного подряда, и по мнению автора, их соблюдение уменьшит количество судебных разбирательств относительного исследуемого вида договора и поможет изначально расставить многие возможные исходы возникнувших ситуаций по своим местам.

В связи с этим мы достигли цели выпускной квалификационной работы, а именно исследовали договор строительного подряда в части его элементов и содержания и изучили практические проблемы регулирования отношения в договоре.

Список используемой литературы

1. Адамчук Е.Е. Понятие правового механизма обеспечения прав заказчика по договору строительного вопроса // Наука и образование 2015. № 12. С. 126 – 129.
2. Баурина Ю.О. Содержание договора строительного подряда // Молодой ученый. 2018. №3(189). С. 111-113.
3. Беляев А.В. Ответственность по договору строительного подряда // Вестник Восточно-Сибирской Открытой Академии. 2015. № 17(7). С. 4.
4. Богданов Д.Е., Полухина Ю.М. Исполнение обязательств по договору подряда: вопросы теории и правоприменительной практики // Вестник арбитражной практики. 2017. № 3. С. 16-25.
5. Бышов Д.В. Некоторые вопросы при заключении договора строительного подряда // Актуальные вопросы архитектуры и строительства: сб. науч. статей Пятнадцатой Международной научно-технической конференции. 2018. С. 403-404.
6. Годдард И.А. Организации и объединения, разрабатывающие типовые договоры строительного подряда // Вестник Воронежского государственного университета. 2018. № 1(32). С. 258-267.
7. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 02.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.03.2020) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
8. Еремина Ю.И. К вопросу о предмете договора строительного подряда и некоторых последствиях несогласованности предмета договора // Правовая система России: история и современность: сб. науч. статей Международной научно-практической конференции. 2018. С. 88-90.
9. Ершов О.Г. Об ответственности подрядчика за качество работ по договору строительного подряда // Современное право. 2015. № 4. С. 22-29.

10. Ершов О.Г. Признаки и существенные условия договора участия инженера в строительстве на стороне заказчика // Право и экономика. 2015. № 10. С. 22-28.
11. Зимнева С.В., Кадцын С.Г. Гражданско-правовая ответственность подрядчика за качество работ по договору строительного подряда: Практические аспекты // Электронный научный журнал. 2015. № 1 (1). С. 370 – 375.
12. Иванчак А.И. Статус сторон договора строительного подряда по законодательству РФ // InMemoriam: сб. науч. статей. 2015. С. 612-625.
13. Кириллова А.А. Законодательное регулирование договора строительного подряда // Бухучет в строительных организациях. 2016. № 11. С. 64-70.
14. Кондратенко З.К. Рассмотрение споров, связанных с исполнением договора строительного подряда: проблемы судебной практики // Марийский юридический вестник. 2018. № 3(22). С. 78-81.
15. Корниевская Ю.А. Существенные условия договора строительного подряда // Постулат. 2018. № 10-1(24). С. 29.
16. Лескова Ю.Г. Ключевые изменения института саморегулирования строительной деятельности: некоторые вопросы теории и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 7. С. 54-70.
17. Луцышен Е.В. Понятие и признаки договора строительного подряда // Вестник магистратуры. 2015. № 5-3. С. 52 – 54.
18. Машлыкин А.А. Гражданско-правовые проблемы взаимоотношений сторон по договору строительного подряда // XIV Региональная конференция молодых исследователей Волгоградской области. Право и юриспруденция: тезисы докладов. – Волгоград, Изд-во ВолГУ, 2015. С. 58-62.
19. Мельник А.А. Особенности при согласовании договора строительного подряда // Вестник магистратуры. 2015. № 6-3. С. 19 – 22.

20. Михляева А. Сроки строительства: споры по их нарушению // Журнал "Жилищное право". 2017. № 6. С. 7-13.

21. Низамова Г.Х. Консолидация договора строительного подряда и его основные проблемы // Актуальные проблемы реформирования современного законодательства: сб. науч. статей Международной научно-практической конференции. 2018. С. 33-36.

22. Никитин В.В. Правовое регулирование строительного подряда в России: преемственность и развитие // Вопросы российского и международного права. 2016. № 4. С. 84-98.

23. Об утверждении основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации: Постановление Правительства Российской Федерации от 14.08.1993 № 812 (в ред. от 17.04.2012) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

24. О взыскании задолженности по оплате выполненных строительно-монтажных работ по договору строительного подряда: Определение Верховного Суда РФ от 30.06.2018 по делу № 304-ЭС17-1977, А45-3928/2016 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

25. О возмещении ущерба, причиненного в результате исполнения обязательств по договору строительного подряда: Определение Верховного Суда РФ от 30.05.2018 № 18-КГ17-65 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

26. О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о взыскании фактической стоимости выполненных работ по договору: Определение Верховного Суда от 20.04.2018 № 310-ЭС18-3474 по делу № А35-6932/2016 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

27. О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о взыскании задолженности по оплате выполненных работ по договору генерального строительного подряда, гарантийных удержаний,

вознаграждения за выдачу банковской гарантии, упущенной выгоды, курсовой разницы: Определение Верховного Суда РФ от 09.04.2018 №305-ЭС18-2455 по делу № А40-215390/2014 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

28. О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о взыскании убытков, неустойки по договору строительного подряда: Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2018 №308-ЭС-1748 по делу № А53-5629/2018 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

29. О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительным договора строительного подряда, о применении последствий недействительности сделки: Определение Верховного Суда РФ от 05.03.2018 № 309-ЭС18-462 по делу № А47-2215/2014 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

30. О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о расторжении договора строительного подряда: Определение Верховного Суда РФ от 26.02.2018 №307-ЭС17-23383 по делу № А56-80529/2015 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

31. Определение ВАС РФ от 07.06.2011 № ВАС -9163/10 по делу № А09-681/2009 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

32. Определение ВАС РФ от 30.12.2011 № ВАС-17246/11 по делу №А56-87678/2009 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

33. Очередыко А.С. Исполнение договора строительного подряда // Юридический факт.2018. № 24. С. 10-13.

34. Письмо Минстроя РФ от 10.06.1992 № БФ-558/15 "О Руководстве по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации" // Консультант плюс: справочно-правовая система.

35. Постановление ФАС МО от 13.03.2009 № КГ-А40/1319-09 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

36. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.07.2016 № Ф05-10180/2016 по делу № А40-235598/2015 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

37. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.12.2014 № А21-1454/2014 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

38. Постановление Президиума ВАС РФ от 05.11.2013 № 7381/13 по делу № А05-823/2012 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

39. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 июня 2014 г. № 2927/14 по делу № А40-121077/10-124-655Б // Консультант плюс: справочно-правовая система.

40. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.02.2010 по делу № А43-33608/2008 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

41. Постановление ФАС Центрального округа от 19.06.2012 по делу №А35-10467/2010 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

42. Репников С.А. Договор строительного подряда в соответствии с российским законодательством // Актуальные проблемы гражданского права и процесса: сб. науч. статей и докладов Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых (Орел, 3 марта 2018 г.). Орел: Изд-во СИУ, 2018. С. 279-283.

43. Репников С.А. Заключение договора субподряда в сфере строительства // Государственная политика: методология, практика, социально-политические детерминанты: сб. науч. статей по итогам межкафедрального «круглого стола» для бакалавров, магистров и аспирантов (Орел, 29 марта 2018 г.). Орел: Издво СИУ, 2018. С. 164-172.

44. Романец Ю.В. Система договоров в Гражданском праве России: монография. М.: Норма, 2015. 496 с.

45. Соколова В. Минимизация рисков подрядчика по договору строительного подряда // ЭЖ-Юрист. 2016. № 38. С. 6-7.

46. Строкова О.Г. Юридические предпосылки заключения договора строительного подряда // Вестник государственной юридической академии. – 2015. № 4(105). С. 67 – 73.

47. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: федер. закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ: (ред. от 02.07.2013) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

48. Харьковская Л.В. Договор строительного подряда и его основные проблемы // Современные условия взаимодействия науки и техники: сб. науч. статей Международной научно-практической конференции: в 3 частях. 2018. С. 156-158.

49. Хейфец Ф.С. Недействительность сделок по российскому гражданскому праву. М.: Юрайт, 2016. 162 с.