

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра \_\_\_\_\_ «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему: «Особенности договора строительного подряда по законодательству Российской Федерации»

Студент

Е.М. Корнеева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд.юрид.наук Р.Ф. Вагапов

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

Тольятти 2022

## Аннотация

Актуальность исследования обусловлена тем, что существующие научные разработки проблем договора строительного подряда не дают ответы на многие вопросы теории и практики в этой области. Несмотря на длительную дискуссию, в научной среде до сих пор нет однозначного определения предмета договора строительного подряда; не выяснены в полной мере вопросы сущности, признаков исследуемого вида договора. Неоднозначность судебной практики также показывает, что некоторые вопросы, связанные с договором строительного подряда, до сих пор остаются открытыми, и на данный момент невозможно прийти к единому мнению.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является изучение особенностей и проблемных аспектов договора строительного подряда по законодательству Российской Федерации.

Для достижения указанной цели были решены следующие задачи:

- определить понятие и признаки договора строительного подряда;
- рассмотреть особенности договора строительного подряда;
- охарактеризовать существенные и иные условия договора строительного подряда;
- проанализировать права и обязанности сторон по договору строительного подряда;
- охарактеризовать порядок заключения договора строительного подряда;
- рассмотреть изменение и расторжение договора строительного подряда.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

## Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика договора строительного подряда.....	5
1.1 Понятие и признаки договора строительного подряда .....	5
1.2 Особенности договора строительного подряда .....	9
Глава 2. Элементы договора строительного подряда.....	13
2.1 Существенные и иные условия договора строительного подряда .....	13
2.2 Права и обязанности сторон по договору строительного подряда.....	20
Глава 3 Заключение, изменение и расторжение договора строительного подряда .....	29
3.1 Порядок заключения договора строительного подряда .....	29
3.2 Изменение и расторжение договора строительного подряда .....	37
Заключение .....	45
Список используемой литературы и используемых источников.....	47

## Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в последние годы значительно увеличились объемы строительной деятельности в Российской Федерации, в связи с чем, значительно возросла значимость гражданско-правового регулирования отношений в сфере выполнения строительных работ и договора строительного подряда, как основного договора, применяемого при осуществлении строительной деятельности.

Вместе с тем, существующие научные разработки проблем договора строительного подряда не дают ответы на многие вопросы теории и практики в этой области. Несмотря на длительную дискуссию, в научной среде до сих пор нет однозначного определения предмета договора строительного подряда; не выяснены в полной мере вопросы сущности, признаков исследуемого вида договора. Неоднозначность судебной практики также показывает, что некоторые вопросы, связанные с договором строительного подряда, до сих пор остаются открытыми, и на данный момент невозможно прийти к единому мнению.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является изучение особенностей и проблемных аспектов договора строительного подряда по законодательству Российской Федерации.

Данная цель конкретизируется с помощью решения следующих задач:

- определить понятие и признаки договора строительного подряда;
- рассмотреть особенности договора строительного подряда;
- охарактеризовать существенные и иные условия договора строительного подряда;
- проанализировать права и обязанности сторон по договору строительного подряда;
- охарактеризовать порядок заключения договора строительного подряда;

- рассмотреть изменение и расторжение договора строительного подряда.

Объект исследования – общественные отношения в сфере выполнения строительных работ на основе договора строительного подряда.

Предмет исследования – нормы действующего российского законодательства, научная литература и материалы правоприменительной практики в указанной сфере.

Теоретической основой исследования являлись научные труды таких авторов, как Д.В. Артемьева, Е.В. Афанасьева, О.А. Беляева, А.А. Бросалина, М.Б. Вовченко, В.Г. Гольшев, А.В. Гольшева, А.Ю. Единак, Т.Н. Громова, А.П. Зрелов, А.А. Карапетян, Н.А. Ляпустина, М.В. Ляхова, М.В. Матвеева, В.И. Нагорнев, Н.А. Ноздрина, Р.Р. Дегтярев, Д.А. Перепечин, и других авторов.

Нормативную базу исследования составили положения Конституции РФ [15], части 1 [9] и 2 ГК РФ [10], ряда иных нормативных актов в сфере регулирования подрядных отношений в строительстве.

Методологию исследования составили общенаучные методы: диалектико-материалистический, метод системного анализа, а также специальные методы: сравнительно-правовой, формально-юридический.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Общая характеристика договора строительного подряда**

### **1.1 Понятие и признаки договора строительного подряда**

Договор строительного подряда, согласно п. 1 ст. 740 ГК РФ, предусматривает, что 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.

Главной особенностью в отношениях строительного подряда исследователями отмечается то, что результат строительства - всегда недвижимость, которая прочно связана с землей, перемещение которой без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно. Таким образом, благодаря выявлению особенностей в данной сфере была определена специфика данных отношений [62, с. 87].

Д.А. Перечин определяет договор строительного подряда следующим образом: «договор строительного подряда - это такое соглашение, по которому одна сторона (подрядчик) в определенный период обязуется по заданию второй стороны (клиента) осуществить строительные работы и предоставить их результат, а клиент обязуется создать требуемые условия для исполнения строительных работ, принять итог проделанных строительных работ и оплатить за него подрядчику обусловленную стоимость» [25, с. 61].

Пункт 2 ст. 740 ГК РФ закрепляет положение о том, что договор строительного подряда может заключаться 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. Указанная квалификация договора подряда является легальной и общепринятой.

Договор строительного подряда является двусторонним, консенсуальным и возмездным. Основной сферой его применения является предпринимательская деятельность.

Как отмечают исследователи, «имеется ряд особенностей данных правоотношений, которые позволяют выделить его в отдельный вид договора подряда:

- в результате выполнения работ по договору строительного подряда строится определенный объект, соответствующий условиям договора и цели применения, либо осуществление какого-либо иного вида строительных работ;
- заказчик должен обеспечить подрядчику необходимые условия для выполнения работ. Одним из таких условий является предоставление подрядчику земельного участка для строительства. Для этого заказчик должен приобрести вещные или обязательственные права на данный участок в установленном законодательством порядке;
- возможно продолжение отношений сторон после сдачи результата работ заказчику. Такого рода отношения возникают, если подрядчик принял на себя обязанность по оказанию каких-либо услуг, например, обучение работников заказчика, подготовка различных инструкций по эксплуатации и др. При этом, «виды, объем и стоимость услуг подрядчика, оказываемых заказчику по обеспечению эксплуатации построенного объекта, определяются в договоре строительного подряда» (п. 2 ст. 740 ГК РФ);
- строительный подряд - это вид договора, который охватывает строительную деятельность хозяйствующих субъектов;
- при заключении договора объекта еще нет, его только предстоит создать. В договоре строительного подряда целью является строительство нового объекта или реконструкция имеющегося

объекта в надлежащем состоянии, а правовой целью – передача результата работ в собственность заказчика» [56, с. 135].

В ряде случаев, в договоре строительного подряда при строительстве «под ключ» прописывается целый цикл выполняемых действий: проектирование - строительные, монтажные и специальные строительные работы, предусмотренные строительными нормами и правилами, - сдача объекта в эксплуатацию.

Ряд исследователей утверждает, что в случае использования формы строительства «под ключ» подрядчиком принимаются помимо обычных обязательств таких, как строительство объекта, сдача результата работ заказчику, еще и дополнительные специфические обязательства, например: обеспечение достижения эксплуатационных характеристик объекта и технических возможностей оборудования. В таком примере проявляется уникальность договора строительного подряда, когда отношения после сдачи-приемки работ не прекращаются, а продолжаются, это может выражаться в обучении персонала, составлении различных инструкций и т.п. [58, с. 94].

При этом, можно согласиться с предложением Д.Н. Ивановой законодательно закрепить термин строительство «под ключ», которое, по ее мнению, должно быть закреплено следующей форме: в случае строительства «под ключ» на подрядчика возлагаются обязанности по организации и обеспечению строительства, куда входит согласование и утверждение проектно-сметной документации, выполнение работ надлежащим образом, обеспечение строящегося объекта необходимым оборудованием и материалами, обеспечение в соответствии с договорными сроками ввода объекта и т.д. [13, с. 234].

В целом, вышеуказанные авторы единогласно отмечают, что на подрядчика в полной мере возлагается определенный цикл работ, выполнение которого гарантирует создание объекта, в отношении которого был заключен договор, и ввод его в эксплуатацию.

Однако, если стороны будут в договоре прописывать такой предмет договора, как «строительство под ключ», то, чтобы избежать в дальнейшем спорных ситуаций, необходимо недвусмысленно согласовывать, какие работы входят в предмет договора.

Договор строительного подряда имеет свои принципиальные особенности, которые позволяют обособить его в индивидуальный вид договора подряда.

Как отмечает А.В. Чумакова, «важная особенность состоит в том, что работа, которую подрядчик обязуется выполнить по договору строительного подряда, обязательно относится к строительству новейшего объекта или выражается в иных строительных работах, вторая особенность заключается в том, что у заказчика имеется определенная обязанность перед подрядчиком, которая не предусмотрена для других видов договоров, данная обязанность заключается в формировании подрядчику требующихся условий для выполнения работ» [61, с. 62].

При этом, «специфичность предмета договора – работы, выполняемые на его основе, которые ведут к созданию или реконструкции (обновлению, перестройке, реставрации) объектов недвижимости и при установлении пределов действия параграфа «Строительный подряд» определяющее значение должны иметь общие для всего строительства признаки. В данном случае предполагается, что главным отличием выступает здесь факт того, что при окончании строительных работ окончательный результат, во-первых, является недвижимым, во-вторых, оригинален, поскольку для каждого объекта строительства предполагается свой проект, и в-третьих, будет эксплуатироваться неопределенное количество времени. Также, под понятие предмета договора строительного подряда, можно отнести действия заказчика: создание подрядчику необходимых условий для выполнения работ; принятие объекта строительства или результатов иных строительных работ; уплата обусловленной цены за выполненные работы» [59, с. 27].

Как отмечают исследователи, «важным признаком, присущим

указанному договору, можно назвать специфику регулирования возникающих отношений. То есть, это система нормативно-технических актов, регулирующих технические процессы создания и проектирования объектов строительства, осуществление строительно-монтажных работ, пусконаладочных и других строительных работ. Равным образом, эти же документы определяют технические требования к используемым в строительстве конструкциям, материалам. Кроме того, обязательными документами при заключении договора строительного подряда являются строительные нормы и правила (СНиП), поскольку именно они определяют такие критерии, применимые к объектам строительства, как: надежность, безопасность, устойчивость. Обширное действие имеют государственные и отраслевые стандарты (ГОСТ) и (ОСТ), и технические условия (ТУ). Их положения распространяются на материалы, детали, конструкции, используемые при строительстве в отношении жилых зданий, сооружений и иных объектов строительства» [51, с. 32].

В целом, можно сформулировать общий вывод, что понятие договора строительного подряда, отражающее его сущность и содержание, закреплено в действующем ГК РФ. Договору строительного подряда присущи признаки, которые характерны исключительно для данного договора, а именно: работа, выполняемая по договору строительного подряда, относится к сфере строительства, соответственно составляет предмет договора, у заказчика существует обязанность создать подрядчику необходимые условия для работы, правоотношения сторон возможны и после сдачи результата работ, а также, это наличие специальной правоспособности у подрядчика и отличительная специфика регулирования данного договора.

## **1.2 Особенности договора строительного подряда**

Как справедливо отмечает ряд исследователей, «договор строительного подряда строится из двухэлементной структуры, в связи с тем, что процесс

выполнения работ достаточно особенный, а результатом таких работ выступает объект строительства. Соответственно, такая структура представляется как квалифицирующий признак данного договора. Квалифицирующие признаки как раз и позволяют выделить рассматриваемый договор в отдельный вид договорного обязательства. При этом, наиболее схожими с договором строительного подряда правовыми конструкциями являются трудовой договор, договор купли-продажи будущей вещи, договор оказания услуг» [56, с. 135].

Вопрос соотношения договора строительного подряда с трудовым договором актуален в связи с тем, что недобросовестные субъекты экономической деятельности в погоне за максимизацией прибыли нарушают трудовые права граждан, подменяя трудовые договоры гражданско-правовыми. Так, «при заключении гражданско-правового договора, работодатель не выплачивает разного рода денежные средства (командировочные, больничные, отпускные). Также, появляется законная возможность обойти налоговое и социально-обеспечительное законодательство о взносах на обязательное пенсионное, медицинское и социальное страхование и по травматизму (актуально в строительной деятельности)» [56, с. 136]. Примечательно, что такие споры по вышеуказанному вопросу попадают не только в суды общей юрисдикции, но и в арбитражные суды в рамках дел о взыскании платежей во внебюджетные взносы по искам налоговых органов [45].

В основном, различие между данными конструкциями проводится по следующим критериям:

1. Предметом трудового договора, согласно абз. 2 ч. 2 ст. 57 ТК РФ [57], является процесс труда работника, который выражается в выполнении трудовой функции, которая может быть подробно описана в договоре или должностной инструкции. В то же время, предмет договора строительного подряда, как и всех подрядных договоров определен конкретно – это овеществленный результат труда.

2. Оплата. По договору строительного подряда подлежит оплате не сама работа подрядчика, а его конечный результат, выраженный в создании объекта, в отличие от трудового договора, где оплачивается как бы системный, постоянный труд работника (ч. 1 ст. 129 ТК РФ, п. 1 ст. 740 ГК РФ).

3. Организационный признак. По договору строительного подряда работник не включается в состав трудового коллектива, организует и выполняет работу по своему усмотрению и на свой риск, оставаясь самостоятельным хозяйствующим субъектом, способным самостоятельно вести свою деятельность. Работник, в то же время, обязан лично исполнять трудовую функцию (ст. 15, 56 ТК РФ), в то время как подрядчик вправе заключать договоры субподряда, вступая в отношения «генеральный подрядчик-субподрядчик» (ст. 706 ГК РФ). Так, в одном из дел Верховный суд РФ указал, что «если в договоре подряда имеется бланкетная отсылка на правила внутреннего трудового распорядка и график рабочего дня, а также был проведен инструктаж по технике безопасности, то отношения признаются трудовыми» [24].

Также, договор строительного подряда необходимо соотнести с договором купли-продажи будущей вещи. Как отмечают исследователи, «общее у данных конструкций следующее: после того, как вещь создана, она должна быть передана в собственность. Взамен контрагент обязуется уплатить установленную договором цену. Кроме того, оба договора имеют как бы продолжительный характер – момент заключения договора и его непосредственного исполнения существенно разнятся во времени. При этом, различия более существенны: договор строительного подряда регулирует процесс выполнения работ и последующую сдачу объекта строительства заказчику (ст. 703, 740 ГК РФ), в то время как по договору купли-продажи у продавца обязанность просто передать вещь (ст. 454, 455 ГК РФ)» [7, с. 162]. Как отмечается в судебной практике, «если строительство осуществляется на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществляющему строительство,

с обязательством последнего передать готовый объект лицу, его оплатившему, такой договор следует квалифицировать не как договор строительного подряда, а как договор купли-продажи будущей вещи» [41].

Договор строительного подряда необходимо отличать от договора оказания услуг, в рамках которого, согласно п. 1 ст. 779 ГК РФ, «исполнитель услуги обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги» [9]. В экономическом смысле, результатом любого из этих договоров является достижение какого-либо блага. Услуги имеют своим предметом неимущественные блага, стало быть процесс создания вещественных благ опосредует договор подряда. Данный факт и лежит в основе разграничения услуг от подряда. Такой же логики и придерживаются суды – так, в одном из решений суда утверждается, что «в подрядных отношениях в целом для заказчика имеет преимущественное значение достижение подрядчиком определенного вещественного результата, в то время как по договору об оказании услуг заказчика интересует скорее деятельность исполнителя, которая может и не привести созданию вещественного результата как такового» [44].

На основании вышеизложенного, можно сформулировать вывод о том, что договор строительного подряда действительно имеет свои характерные признаки, позволяющие отграничить данную конструкцию от иных, схожих договоров.

## **Глава 2. Элементы договора строительного подряда**

### **2.1 Существенные и иные условия договора строительного подряда**

Перечень существенных условий договора строительного подряда напрямую указан в ч. 1 ст. 740 ГК РФ. К данным условиям относятся: предмет, срок и цена.

Проанализировав научную литературу, можно выделить несколько подходов при определении предмета договора строительного подряда. Некоторыми авторами без пояснений и каких-либо аргументов в качестве предмета договора строительного подряда относят сами отношения сторон [59, с. 26]. Ряд исследователей отмечает, что предмет рассматриваемого договора образуют, такие отношения, которые связывают со строительством (ремонт) недвижимого объекта [6, с. 143]. Таким образом, понимание предмета договора в качестве самих отношений исключает приоритетность результата строительства или реконструкции.

Также, можно выделить еще одно направление в рамках исследования предмета договора строительного подряда. Суть данного подхода сводится к тому, что предмет договора является единым, но при этом включает в себя как процесс работ, так и о вещественный результат, а сам результат является конечной целью выполнения данных работ. В ходе непосредственного выполнения работ, как такового конечного результата нет и быть не может, работы ведутся пока не добьются цели в виде конечного результата [5, с. 28]. Однако, такая точка зрения говорит только о прекращающихся отношениях после сдачи-приемки работ, не учитывая, что может быть предусмотрена такая особенность, как продолжение отношений сторон и после сдачи объекта.

Ряд исследователей отмечает, что предмет рассматриваемого договора образуют отношения, связанные с созданием недвижимого объекта, вновь создаваемого или подлежащего улучшению [55, с. 150]. Исходя из данного

понятия, видится, что результат строительства или реконструкции не является предметом, в связи с чем такое понятие не слишком удачно.

От предмета в договоре строительного подряда зависит сам вид договора: договоры по строительству предприятия, здания, сооружения, реконструкции или капитальному ремонту, выполнению монтажных, пуско-наладочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся объектом [12, с. 69].

В целом, как мы можем видеть, в цивилистике нет четкой и однозначной позиции по данному вопросу, так же, как и нет единого понятия в законодательстве терминам «здание» и «сооружение», что, в свою очередь, влияет на судебную практику [1, с. 9]. Вследствие всего вышеперечисленного можно прийти к выводу, что благодаря особому характеру работ и той области, в которой осуществляются данные отношения, договор строительного подряда выделяется в отдельный вид договора подряда.

Капитальный ремонт зданий и сооружений регулируется нормами о строительном подряде, при этом в договоре можно согласовать, что к данным правоотношениям нормы статей о договоре строительного подряда не применяются, и, в таком случае, данный договор будет квалифицироваться как простой договор подряда. В советское время велись споры о том, как рассматривать договор капитального ремонта и выделялись две позиции, которые предлагали рассматривать его в качестве разновидности подряда или признать его самостоятельным договором. Большая часть авторов придерживалась второй точки зрения, что при капитальном ремонте не создается новый объект, а лишь восстанавливает имеющиеся элементы. Капитальный ремонт должен проводиться в соответствии со сводами правил, техническими регламентами, различными стандартами инструкций и положений. Так как капитальный ремонт представляет собой тот же строительный подряд, но с определенными особенностями, то предпочтительнее его рассматривать как строительный подряд, при котором имеется в виду замена, восстановление элементов

зданий и сооружений.

При наличии бытовых и других личных потребностей у заказчика, которые должен удовлетворить подрядчик, выполняя определенные работы, и при условии, если заказчиком является гражданин, то к данным правоотношениям применяются нормы статей, посвященных договору бытового подряда. В случае, если имеются вопросы, не урегулированные ГК РФ, то при решении возникших вопросов применяются нормы о защите прав потребителей.

Под предметом договора строительного подряда могут рассматриваться следующие выполняемые подрядчиком работы: строительство конкретного здания и его сдача заказчику; реконструкция бизнеса, здания, сооружения или другого объекта; проведение монтажных, пусконаладочных и других работ, близко связанных с построенным оборудованием. Следовательно, основной характеристикой данного договора, которая отличает его от конкретного типа договоров, является характер работ и конкретная область, в которой такие работы выполняются.

Для более точной конкретизации предмета в договоре строительного подряда заказчику и подрядчику предоставляется право определить состав и содержание технической документации с указанием в самом договоре срок предоставления такой документации и сторону, обязанную ее предоставить. Данный вывод можно сделать исходя из положения п. 2 ст. 743 ГК РФ.

Определение, что является технической документацией, приводит Д.Н. Иванова: «техническая документация – это совокупность документов, определяющих объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования, в соответствии с которыми подрядчик обязан выполнить работу» [13, с. 234]. Техническая документация будет отражать задание заказчика. Техническая документация определяет объем работ и другие, предъявляемые к ним требования, а значит и предмет договора.

Следующим условием, являющимся существенным для договора строительного подряда, является срок. Срок, в договоре строительного

подряда, регулируется общими положениями о подряде. Так, в соответствии со ст. 708 ГК РФ, «в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работ, в договоре могут быть также установлены сроки завершения отдельных этапов работ, так называемые промежуточные сроки». При этом, «на сегодняшний момент, судебная практика однозначно относит срок к существенным условиям договора строительного подряда. В случае несогласованности сроков сторонами при подписании договора строительного подряда, но в дальнейшем уточнения их в дополнительном соглашении, договор признается заключенным» [3, с. 195].

Существенным условием договора строительного подряда является цена работы, подлежащая уплате. Цена определяется сторонами договора самостоятельно по взаимному усмотрению.

Чаще всего, цена работы устанавливается соглашением сторон, выполненным в форме сметы.

Как отмечают исследователи, «смета – документ, являющийся неотъемлемой частью договора строительного подряда, где детально прописываются все суммы, нужные для выполнения работ по договору строительного подряда. В эту сумму включается: закупка материала, оборудования, конструкций, которые необходимы при строительстве и иных неразрывно связанных со строительством работ. Смета тщательно описывает стоимость не только всей работы в целом, но и отдельных работ, содержит описание работ, время их проведения, объем и требования, предъявляемые к выполняемым работам» [17, с. 6].

Согласно мнению Ю.В. Постниковой, «такими требованиями являются санитарные, технологические и экологические. Смета может быть сделана заказчиком или подрядчиком, признается действительной и обладает юридической силой лишь после одобрения ее обеими сторонами. Сметная документация может состоять из локальных смет, объектных смет, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства. На основании сметы устанавливается общая цена договора

строительного подряда. У сметы есть два вида: приблизительная и твердая. Главное отличие состоит в том, что приблизительная может уточняться в ходе проведения строительства и работ, связанных со строительством, а твердая является окончательной и изменению не подлежит. По умолчанию, смета в договоре строительного подряда является твердой, если не содержится иных указаний, это положение закреплено в п. 4 ст. 709 ГК РФ» [47, с. 153].

На практике, составляя договор строительного подряда, стороны часто просто воспроизводят положения ГК РФ, поэтому в рамках вопроса определения его случайных норм необходимо рассмотреть условия, отличные от диспозитивных норм:

- «диспозитивная норма п. 1 ст. 704 ГК РФ дает указание на то, что, если иное не предусмотрено договором подряда, работа выполняется иждивением подрядчика. Но на практике стороны чаще всего отходят от данного правила и устанавливают обязанность заказчика предоставлять подрядчику материалы и оборудование. В этом случае, заказчик оплачивает лишь работу подрядчика;
- условие, конкретизирующие земельный участок, на котором будут производиться работы. Данное условие договора вытекает из обязанности заказчика передать своевременно предоставить для строительства земельный участок (п. 1 ст. 747 ГК РФ). В практической деятельности стороны отдельным пунктом в договоре прописывают условие о земельном участке, на котором будет возведено здание (сооружение). В данном пункте, как правило дается указание на адрес, площадь, кадастровый номер земельного участка (индивидуализирующие признаки земельного участка) и на правоустанавливающие документы (обычно предоставляются выписки из ЕГРН);

- нередко, стороны предусматривают сдачу-приемку отдельных этапов работы в целях контроля качества и избежание последующих споров о качестве работы, выполненной на конкретном этапе;
- порядок оплаты работы. Нормы ст. 746 и 711 ГК РФ носят также диспозитивный характер, поэтому стороны часто сами устанавливают порядок оплаты работ. Так, чаще всего устанавливается оплата отдельно за каждый этап работ, при этом заказчик обязан уплатить часть денежных средств авансом, оставшуюся часть – после сдачи и приемки выполненного этапа работ;
- соглашение о неустойке. С точки зрения юридической техники соглашение о неустойке оформляется в договоре-документе отдельным пунктом, что является надлежащей формой соглашения о неустойке в силу п. 1 ст. 331 ГК РФ). При этом, стороны обычно договариваются о том, что неустойку обязаны выплачивать как заказчик (при нарушении сроков оплаты), так и подрядчик (при нарушении сроков начала строительства, сдачи отдельных этапов работ, сдачи объекта в целом и т.д.)» [16, с. 105].

Как отмечается в судебной практике, «если в договоре, в техническом задании или в иной проектно-технической документации предусмотрена поэтапная сдача работ, то взыскать неустойку возможно только за нарушение сроков отдельных работ» [34].

Как отмечают исследователи, «п. 1 ст. 708 ГК РФ и п. 1 ст. 753 ГК РФ дает право сторонам согласовать сторонам промежуточные сроки выполнения работ. Как правило, стороны составляют календарный план работ, в котором окончание конкретного этапа работы привязано к конкретной календарной дате. Нередко, стороны устанавливают неустойку за просрочку выполнения промежуточных сроков (абз. 2 п. 1 ст. 707 ГК РФ)» [62, с. 87].

Как отмечают исследователи, «в рамках договора строительного подряда наиболее оптимальным вариантом обеспечения обязательств со стороны подрядчика будет выдача независимой гарантии. Это связано с тем, что в деловом обороте распространена такая практика: заказчик оплачивает работу либо до их начала, либо осуществляет предоплату в размере не менее половины оговоренной в договоре суммы. Таким образом, с экономической точки зрения, имущественная масса заказчика фактически страдает – ведь на момент оплаты он не получил эквивалент, и при это у него нет уверенности, что подрядчик исполнит обязательство. И если все же заказчик обязательство не исполняет, то заказчик остается без результата работ и без денег. Такое положение дел может исправить именно банковская гарантия, где бенефициаром выступает заказчик, а принципалом – подрядчик. При этом, ГК РФ в ст. 706 также указывает на возможность заключения договора субподряда. Ничто не мешает генеральному подрядчику и субподрядчику обеспечить договор субподряда независимой гарантией» [58, с. 94].

Помимо независимой гарантии, используется обеспечительный платеж. Как правило, обеспечительный платеж используется как гарантия оплаты неустойки за нарушение сроков выполнения работ или оплаты таковых. По одному из дел, суд отметил, что «обеспечительным платежом может быть зачтен в счет убытков, причиненных из-за недостатков выполненных работ» [38].

Также, «по договору строительного подряда подрядчик также может представить заказчику обеспечительный платеж в счет обеспечения обязательства по возмещению убытков, которые могут быть причинены заказчику, например, при выполнении работ по монтажу принадлежащего заказчику оборудования. Если в ходе исполнения договора монтируемое оборудование было повреждено, то заказчик вправе засчитать обеспечительный платеж или его часть в счет возмещения убытков по возникшему обеспеченному обязательству. При этом, если работы продолжаются и договор содержит условие о восполняемом характере

обеспечительного платежа (такая возможность предусмотрена п. 3 ст. 381 ГК РФ), то у заказчика возникает право потребовать увеличения денежной суммы обеспечительного платежа с целью восстановления размера обеспечения на случай повторного наступления соответствующих обстоятельств» [48, с. 168].

В целом, можно сформулировать общий вывод о том, что устоявшимися существенными условиями договора строительного подряда являются: предмет, цена и срок. Вместе с тем, все большее значение приобретает техническая документация при заключении договора строительного подряда. В данной связи, следует отнести к существенным условиям договора строительного подряда и техническую документацию.

## **2.2 Права и обязанности сторон по договору строительного подряда**

Статья 743 ГК РФ обязывает подрядчика выполнить работы в соответствии с технической документацией и сметой.

Техническую документацию и смету может подготовить как заказчик, так и подрядчик, но они обязательно должны быть согласованы обеими сторонами. Данные документы в большинстве случаев не подвергаются изменению до окончания выполнения работ.

Подрядчик выполняет работы, следуя техническим документам и смете.

Требования к технической документации зависят от разных факторов, например, специфика вида объекта строительства, место его расположения и т.п.

В любом договоре строительного подряда должно быть определено содержание самой технической документации в зависимости от объекта строительства. Также должно быть предусмотрено, на какую из сторон возлагается обязанность по составлению технической документации, в какие сроки необходимо ее предоставить. Техническая документация представляет

собой план выполняемых работ, а смета отражает затраты на проведение данных работ [4, с. 161].

Также, такую документацию в некоторых случаях обязаны проверять посредством государственной экспертизы на ее соответствие требованиям законов, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий

В случае, если обязанность по составлению технической документации лежит на подрядчике, и она составлена ненадлежащим образом, изыскательные работы проведены с нарушением требований, были обнаружены недостатки как в ходе строительства, так и в ходе эксплуатации объекта, то ответственность прежде всего несет подрядчик. Если заказчик имеет обоснованные претензии к качеству составленной технической документации или же к качеству проведения изыскательных работ, то на подрядчика возлагается обязанность по исправлению технической документации или по проведению дополнительных изыскательных работ, при этом он обязан сделать это безвозмездно, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором не установлено иное.

При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете [11, с. 463].

Подрядчик, выполняя работы, без согласия заказчика не может превысить затраты, согласованные в смете, в случае превышения затрат без согласия заказчика подрядчик обязан будет компенсировать превышение затрат за счет его собственных средств.

В случае обнаружения того, что некоторые работы изначально не были учтены при составлении документов и их согласовании, при этом имеется необходимость выполнения этих работ, необходимо уведомить заказчика о необходимости проведения дополнительных работ с обоснованной

аргументацией.

В течение десяти дней подрядчик обязан ожидать согласия заказчика. Если заказчик в указанный период времени не ответил, то подрядчик должен приостановить работы. Убытки, причиненные простоем, компенсируются заказчиком.

В случае, когда заказчик отказывается подрядчику в проведении дополнительных работ, но подрядчик выполняет их, то в таком случае компенсация за выполненную работу не полагается. Следует отметить, что в случае, когда такие работы выполнены с целью предотвращения гибели или повреждения объекта строительства, то компенсация полагается.

Статья 747 ГК РФ регламентирует дополнительные обязанности заказчика по договору строительного подряда.

Для осуществления строительства требуются производственные ресурсы, которые подразделяются на материальные и технические.

К материальным ресурсам относятся строительные материалы, которые затрачиваются в строительстве, по итогу выполнения работ они приобретают свойство нового готового продукта (сооружения).

К техническим ресурсам относятся машины, механизмы, оборудование, инструменты, производственные здания [50, с. 27].

После заключения договора и после составления документов следует процедура согласования и приема этой документации, выясняется вопрос относительно потребности в материалах, оборудовании, различных изделиях, уточняется вопрос относительно необходимого количества, заказчик передает строительную площадку подрядчику, далее необходимо получить разрешение на строительство.

В соответствии с законодательством, подрядчик, если в договоре не указано иное, обязан предоставить необходимые материалы, детали и оборудование, также может быть указано, что такая обязанность возлагается по частям на обе стороны.

При подготовке к строительству, необходимо обеспечить:

- расчет необходимого количества материалов и их поставку в предусмотренные сроки;
- строительство объекта либо его части, применяя имеющиеся различные методы строительства, учитывая новые технологии.

Предоставляя материалы и оборудование, сторона, предоставившая их, должна учитывать требования к качеству, а также предусмотреть отсутствие обременения правами третьих лиц.

Так как к качеству материалов и оборудования предъявляются требования, то оно подтверждается соответствующими сертификатами.

Когда в договоре присутствует государственный заказчик, то с его стороны выполняются действия по согласованию количества материалов необходимых для выполнения работ, также решая вопрос относительно их поставки. Предоставление материалов происходит посредством организации конкурса по обеспечению материалов для государственных нужд с соблюдением требований законодательства и решениями Правительства, кроме того, в случае, когда на него в соответствии с государственным контрактом возложена такая обязанность, то государственный заказчик должен также обеспечить поставку специального оборудования. Также, как и в обычном строительном подряде, в случае если обязанность по обеспечению материалами и оборудованием не согласована в договоре, то такая обязанность возлагается на подрядчика.

На основании государственного контракта государственный заказчик выбирает, кто будет поставщиком по контракту, а также устанавливает потребителей данных материалов и извещает о своих решениях.

В некоторых случаях при демонтаже объектов остаются материалы, которые можно использовать повторно, в таких случаях заказчик может передать их подрядчику для вторичного использования. Таким образом, заказчик и подрядчик составляют акт об оприходовании материальных ценностей, которые возникли при демонтаже здания, сооружения или его части. Также допустима передача этих материалов генподрядчиком

субподрядчикам.

Так как законодательство наделило заказчика правом контролировать ход строительства, качество используемых материалов и непосредственно их использование, то он может делать это как самостоятельно, так и с помощью третьих лиц. В случае, когда привлекаются третьи лица для контроля строительства, заказчик, обращаясь в специализированные организации, заключает с ними договор на выполнение функций технического заказчика. Такой договор чаще всего является простым договором об оказании услуг либо может быть смешанным договором, в котором присутствуют признаки договора оказания услуг и договора агентирования.

Статья 747 ГК РФ предусматривает дополнительные обязанности заказчика по договору строительного подряда.

Часто практикуется возложение на подрядчика обязанности по обеспечению охраны объекта. Процесс строительства затягивается на довольно длительное время и длится порой годами. Таким образом, целесообразно обеспечить охрану самого объекта строительства, материалов и оборудования дабы избежать их потери.

По общему правилу обеспечивает охраны объекта и оборудования с материалами сам подрядчик, но в договоре необходимо согласовать, каким образом будет охраняться объект, какие охранные мероприятия предусмотрены, компенсацию затрат подрядчика на охрану объекта.

Заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией).

Следует учитывать, что у заказчика право осуществления контроля и надзора за ходом и качеством выполняемых работ, а также правильностью использования подрядчиком материалов, ограничивается невмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. В случае

обнаружения отступлений от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ или иные недостатки, необходимо немедленно заявить об этом подрядчику, иначе заказчик потеряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки, за исключением открытых. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Невозможно точно сказать, что является вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, в законодательстве не дано пояснения на этот вопрос. В таком случае, если подрядчик посчитал, что заказчик вмешивается в его оперативно-хозяйственную деятельность и в связи с этим отказался выполнять какое-либо условие заказчика, то подрядчик несет определенные риски связи с таким решением [20, с. 129].

Организовать и провести приемку результата выполненных работ обязан заказчик. В случае, если принимается объект производственного назначения, то заказчик обязан сформировать приемочную комиссию, в которую входят представители соответствующих органов и заинтересованных организаций, также выделить работников, обеспечить объект необходимой энергией, сырьем, топливом и т. п.

После получения уведомления от подрядчика о готовности к сдаче объекта заказчику необходимо провести приемку результатов работ, в случае, если заказчик не отвечает на данное уведомление и не производит приемку результатов работ, то риск случайной гибели результата работ переходит на заказчика, а также заказчик обязан будет компенсировать подрядчику все расходы, понесенные по вине заказчика.

В подрядных отношениях может предусматриваться как полная сдача-приемка объекта после выполнения всех работ по строительству или реконструкции объекта, так и поэтапная. Такое положение должно быть согласовано в договоре или дополнительном соглашении, также, если часть

объекта готова к сдаче/эксплуатации, то необходимо указать в документах, кто несет все расходы по эксплуатации данной части. Заказчик, принявший какую-то часть работ на каком-либо этапе строительства, несет риск случайной гибели или повреждения результата проведенных работ, если они произошли не по вине подрядчика.

Сдача-приемка работ проходит при личном осмотре/изучения объекта, также после проверки на соответствие условиям договора и технической документации в некоторых случаях имеется необходимость в предварительном испытании объекта, после чего решается вопрос о принятии работ и подписании акта [8, с. 40].

При процедуре сдачи-приемки результата выполненных работ оформляется акт, в котором указывается, что сторона принимает объект строительства либо не принимает и указывается причина. Акт должен быть подписан обеими сторонами и представителями уполномоченных государственных органов. В случае наличия разногласий в акте осмотра должны быть указаны недостатки, которые являются препятствием к приемке результатов работ, ГК РФ предусматривает, что при наличии недостатков заказчик имеет право не принимать результаты выполненных работ. Однако, следует отметить, что односторонний отказ не является препятствием к оформлению сдачи объекта и в случае одностороннего оформления сдачи объекта в акте делается особая пометка, хоть он и имеет юридическую силу, но в суде можно его оспорить, однако для этого в суде необходимо будет доказать мотивированность и обоснованность отказа от подписания акта.

Обычно акт сдачи-приемки объекта отказывается подписывать именно заказчик. Такой отказ должен быть обоснован тем, что обнаружилось такой степени недостатки, при которых объект теряет те свойства и возможности использования, которые были предусмотрены договором, когда объект не может быть использован по целевому назначению и когда такие недостатки тяжело или невозможно устранить.

В случае принятия объекта поэтапно составляется акт сдачи-приемки по каждому этапу принятия.

Если заказчик начал эксплуатацию части объекта до подписания акта сдачи-приемки, то в таком случае эта часть объекта считается принятой заказчиком в день начала ее эксплуатации. Тогда по требованию подрядчика заказчик обязан будет подписать акт сдачи-приемки и вся ответственность за сохранность этой части переходит к заказчику.

В случае обнаружения других недостатков, не препятствующих к приемке результатов работ, стороны должны зафиксировать их в акте осмотра, далее согласовывается срок по устранению недостатков. После устранения недостатков заказчик должен будет принять объект, иначе подрядчик имеет право оформить односторонний акт сдачи-приемки работ.

Возможны случаи, когда строительство объекта по независящим от сторон обстоятельствам приостанавливается, тогда данный объект консервируется подрядчиком. В данном случае все расходы по консервации ложатся на заказчика, кроме того заказчик обязан оплатить уже выполненные подрядчиком работы.

На основании изложенного, можно сформулировать вывод, что особенностью прав и обязанностей сторон по договору строительного подряда является сотрудничество сторон, которое в данном договоре проступает намного детальнее, чем в каком-либо другом договоре. К основным обязанностям подрядчика относятся выполнение работы в установленный срок, уведомление заказчика об окончании работ и передача результатов таких работ заказчику. Отдельно стоит выделить ответственность подрядчика за риск случайной гибели объекта строительства и право на страхование такого риска. Подрядчик обладает также правами. Так, подрядчик вправе требовать: пересмотра сметы, если по причинам независящим от самого подрядчика стоимость работ увеличилась не менее чем на десять процентов; внесение платы за выполненные работы; возмещение разумных расходов, понесенных им в связи с установлением и

устранением дефектов в технической документации. К основным обязанностям заказчика относится предоставление подрядчику технической документации, а также последующее изменение такой документации, если это предусмотрено законом или договором строительного подряда. Также заказчик обязан создать условия для выполнения подрядчиком работ. По завершению выполнения задания подрядчиком заказчик обязан принять результаты работ и оплатить их. В то же время, заказчик вправе отказаться от оплаты работ, если обнаружит что результат работ имеет дефекты и не может послужить цели, указанной в договоре, а сами недостатки не могут быть устранены контрагентами сделки. Кроме этого, заказчик вправе страховать объект строительства, осуществлять контроль за ходом работ, не вмешиваясь в деятельность подрядчика, при этом без согласия подрядчика привлекать инженеров для такого контроля.

## **Глава 3 Заключение, изменение и расторжение договора строительного подряда**

### **3.1 Порядок заключения договора строительного подряда**

Нормы главы 37 ГК РФ «Подряд» не содержат специальных правил, которые указывали бы на форму договора подряда, в том числе и строительного. Таким образом, полагается, что при заключении договора строительного подряда должны применяться общие нормы гражданского законодательства о форме договора.

Устная форма сделки предусмотрена в случаях, когда законом или соглашением не предусмотрена иная форма. Данная сделка считается совершенной в случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку. ГК РФ не содержит предписаний, запрещающих заключать договор строительного подряда в устной форме. Следовательно, могут быть применены общие правила, предусмотренные ст. 159 ГК РФ об устной форме сделок.

Не все ученые считают, что договор строительного подряда может быть заключен в устной форме. Так, А.А. Карапетян считает, что договор строительного подряда не может быть выполнен в устной форме ввиду того, что подрядчик должен выполнить работы в соответствии со всей технической документацией, в том числе и сметой. Обосновывая свой вывод тем, что на практике нет таких случаев, когда сметная стоимость выполненных работ была ниже десяти тысяч рублей [14, с. 47].

По мнению Д.В. Артемьевой, «сделки юридических лиц между собой и с гражданами в соответствии с ст. 161 ГК РФ должны заключаться в простой письменной форме, и к таким сделкам также относится договор строительного подряда. Договор строительного подряда чаще всего заключается путем подписания единого документа» [2, с. 24]. Также, данный автор считает, что «договор строительного подряда может заключаться

иными способами и без подписания единого документа, с помощью обмена различными документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. ГК РФ в п. 2 ст. 160 допускается использование при совершении сделок факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровая подпись либо другой аналог собственноручной подписи, если это допускается законом или соглашением сторон» [2, с. 25].

С данными выводами полностью согласиться нельзя, ввиду того, что авторы научных работ не учли моментов, когда подрядчик, являясь физическим лицом, обязуется по заданию заказчика, который в свою очередь также является физическим лицом, возвести объект не отличающиеся значительными затратами и объемами работ, такими как забор, летняя беседка и т.д. Такие объекты могут быть возведены из материалов, которые уже имеются у заказчика, и общая стоимость может не превышать десяти тысяч рублей.

Суды также придерживаются позиции о том, что несоблюдение простой письменной формы договора строительного не делают данный договор недействительным, стороны лишаются приводить свидетельские показания, но не лишаются возможности предоставить суду другие письменные доказательства. Так, в суде в качестве таких доказательств были приведены расписки о получении денежных средств за выполнение строительства фундамента жилого дома [49].

В большинстве случаев, если нет особых предписаний закона для заключаемых договоров, применяется именно простая письменная форма.

Письменная форма сделки может иметь простую письменную форму, а также нотариально удостоверенную. Простая письменная форма предусмотрена в следующих случаях:

- если одной из сторон сделки является юридическое лицо;

- сумма сделки превышает десять тысяч рублей;
- в случаях, когда договор содержит иностранный элемент (внешнеэкономическая сделка);
- если соглашением сторон сделки предусмотрена письменная форма сделки;
- в случаях, предусмотренных законом.

При заключении договора в простой письменной форме стороны могут самостоятельно выразить все необходимые условия в документе, либо воспользоваться типовым договором. Основное требование к типовому договору строительного подряда с физическим лицом – оформление письменно. По общему правилу, письменное оформление сделки может предполагать: подписание единого документа в бумажной или электронной форме; обмен сообщениями – бумажными или электронными письмами, телеграммами и т.д. Основным признаком того, что типовой договор строительного подряда с физическим лицом оформлен письменно – это возможность воспроизвести его условия на материальном носителе и возможность достоверно идентифицировать лиц, выразивших свою волю путем формулирования этих условий. Обычно контрагенты оформляют строительные подрядные соглашения единым письменным документом. К единому письменному документу рекомендуются следующие приложения: смета; график выполнения работ; перечень предоставляемых исполнителю материалов, оборудования и иного имущества, если такое условие согласовано контрагентами.

При заключении договоров в электронной форме особый интерес представляют следующие способы:

- договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи,

позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (п. 2 ст. 434 ГК РФ);

- заключение договора в электронной форме путем направления одной стороной договора оферты (в том числе, например, самого текста договора), а другой стороной ее принятие путем совершения конклюдентных действий, т.е. совершение действий по выполнению указанных в оферте условий договора (п. 3 ст. 434 и п. 3 ст. 438 ГК РФ).

Д.В. Артемьева справедливо полагает, что договор строительного подряда может заключаться в том числе посредством совершения конклюдентных действий [2, с. 25]. Так, согласно п. 3 ст. 434 ГК РФ в случаях, когда контрагент приступил к выполнению действий, указанных в направленном ему договоре, такой договор считается заключенным с момента начала исполнения условий договора. В строительных правоотношениях такими действиями можно считать выполнение задания заказчика, внесение оплаты за выполненные подрядчиком работы и др.

В тех случаях, когда сторонами было принято решение заключить сделку дистанционно, не прибегая к бумажному взаимобмену документами, подписанными собственноручно, то в таких случаях стороны договора могут заключить договор в электронной форме заверив его своими электронными подписями.

В силу п. 2 ст. 432 ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

При этом, «исходя из того, что только заказчик может точно знать, что нужно строить, сколько денег он готов за это заплатить и за какой период времени он (заказчик) рассчитывает получить в свое распоряжение объект, можно сделать вывод, что оферентом обычно является заказчик» [50, с. 26].

Акцепт должен быть совершен в той же форме, в какой должен быть заключен договор.

Сторона, желающая заключить договор направляет оферту – адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (п. 1 ст. 435 ГК РФ). Оферта должна содержать существенные условия договора.

В п. 1 ст. 740 ГК РФ указано, что подрядчик обязан возвести объект или провести капитальный ремонт по заданию заказчика. Кроме того, подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования (п. 1 ст. 743 ГК РФ). То есть, «объект строительства не может быть описан абстрактно в устной форме или в виде простейших чертежей на одном листе бумаги. Предполагаемый результат строительства заказчик должен представить подрядчику в виде особого документа – технического задания на строительство объекта и проектной документации, составленной в соответствии с ГОСТ Р 21.1101-2013, при этом, указанные документы в обязательном порядке должны быть подписаны заказчиком-оферентом. Но на этапе заключения договора большее внимание отводится именно техническому заданию, поскольку проектная документация – самый объемный и важнейший документ, состоящий из нескольких разделов, большую часть которых можно составить только при согласовании объекта строительства, фактически, после заключения договора строительного подряда» [6, с. 142].

Однако, «направление одного лишь технического задания подрядчику не может быть квалифицировано как оферта, так как в техническом задании, по мнению судов, отсутствует ясно выраженная воля отправителя на совершение определенной сделки» [6, с. 143].

Подтверждает вывод о том, что техническое задание является обязательной частью оферты правоприменительная практика, согласно

которой «суд признал договор незаключенным, если стороны не представят согласованную сторонами техническую документацию» [42].

Поскольку существенным условиями договора строительного подряда также является срок и цена, то оферта также должна содержать эти условия (п. 1 ст. 435 ГК РФ).

Срок строительных работ, как правило, согласуется сторонами в календарном плане строительных работ. Вместе с тем, «в хозяйственной деятельности стороны договора часто согласуют сроки не отдельным документом, а в проекте договора, а затем в окончательной редакции договора, подписанной сторонами. Нередко также сроки работ (с разбивкой на отдельные этапы строительства) указаны в техническом задании» [6, с. 144].

В этой связи, интересен подход арбитражных судов в отношении внесения на расчетный счет подрядчика денежных средств. Так, суд пришел к выводу, что представленная переписка сторон не могла подтверждать заключение между сторонами договора строительного подряда, поскольку отсутствовали предусмотренные законом согласованные сторонами существенные условия договора (вид и объем работ, сроки), пришел к выводу о том, что стороны в нарушение требований ГК РФ не определили существенные условия договора подряда, в связи с чем договор и дополнительные соглашения к нему признал незаключенными. Оплата со стороны заказчика, произведенная на расчетный счет подрядчика, не могла быть расценена как акцепт оферты и заключенность договора, поскольку данный факт сам по себе не мог подтвердить факт наличия между сторонами согласованного договора подряда, а свидетельствовал о наличии между сторонами преддоговорных отношений, по результатам которых договор не заключен из-за разногласий сторон по цене и объемами предлагаемых к выполнению работ, следовательно отсутствовали правовые основания для удовлетворения заявленных требований [33].

Также, следует отличать такие категории, как «процесс согласования

предмета договора» и «заключение договора». На различие данных категорий указал Девятый арбитражный апелляционный суд. Так, суд указал, что «переписка между сторонами велась исключительно относительно предмета договора строительного подряда – данная переписка подтверждает исключительно факт ведения переговоров между истцом и третьим лицом о процессе согласования предмета договора, а не о заключении и выполнении договора строительного подряда, то есть стороны предпринимали попытки согласовать конкретный вид и объем работы, при этом на согласование не выносились вопросы касаясь срока и цены работы» [40].

Если работы выполнены до согласования всех существенных условий договора подряда, но впоследствии сданы подрядчиком и приняты заказчиком, то к отношениям сторон подлежат применению правила о подряде

В данной связи, суды ссылаются на общие нормы о подряде (ст. 740, 711, 720 ГК РФ) системное толкование которых позволяет сделать вывод о том, что сдача подрядчиком и принятие заказчиком результатов работы в установленном порядке являются основанием для возникновения у заказчика обязательства по оплате выполненных работ [32]. При этом, акт приемки работ может быть составлен и подписан только подрядчиком (п. 4 ст. 753 ГК РФ). В данном случае, суды изучают и другие доказательства, не ограничиваясь только лишь актом приемки. В частности, «если в материалах дела имеется только подписанный подрядчиком акт, а заказчик в отзыве на иск говорит о том, что с таким лицом никогда не велось переговоров и договоров не заключалось, то суд справедливо признает договор незаключенным» [29].

Другой важный момент – «если подрядчик возвел здания и сооружения без оформления договора-документа, но результат работ был принят подрядчиком, на каком основании будет производиться взыскание денежных средств: на основании норм строительного подряда или в качестве неосновательного обогащения? Большинство арбитражных судов

руководствуются разъяснениями Верховного суда РФ, согласно которым, сдача-приемка результата выполненных работ лицом, выполнившим их в отсутствие письменного договора подряда, и его принятие лицом, для которого эти работы выполнены, означает заключение сторонами соглашения. При этом, для взыскания стоимости выполненных работ в рамках таких правоотношений необходимо установить факт выполнения работ, их принятие и потребительскую ценность для заказчика этих работ. Если результат работ имеет такую ценность для лица, то и такие работы должны быть оплачены. То есть, обязательства из такого соглашения равносильны обязательствам из исполненного подрядчиком договора строительного подряда, и в этом случае у «заказчика» возникают обязательства по оплате их результата и гарантии их качества, так же, как и тогда, когда между сторонами изначально был заключен договор подряда» [62, с. 87].

Вместе с тем, некоторые суды квалифицируют, как было указано выше, такое поведение в качестве недобросовестного, в результате которого у «заказчика» возникает неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ). Так, по одному из дел суд мотивировал свое решение следующим образом: «поскольку в данной ситуации стороны не достигли соглашения о существенных условиях договора строительного подряда – о начальном и конечном сроках выполнения работ, и в связи с этим договор может считаться заключенным (ст. 432, 708 ГК РФ). Однако, если лицо, для которого были выполнены работы, фактически принял выполненные работы, то заказчик неосновательно сберегает за счет подрядчика денежные средства в размере стоимости выполненных работ» [43].

Наиболее обоснованной является позиция Верховного суда РФ по данному вопросу, поскольку она согласуется как с положениями ГК РФ, в частности, со ст. 432 ГК РФ, так и с разъяснениями Верховного суда РФ о заключении договора [21].

### 3.2 Изменение и расторжение договора строительного подряда

Рассматриваемый договор может быть изменен или расторгнут как в случаях, установленных законом, так и по соглашению сторон в предусмотренном порядке.

Положения о договоре строительного подряда, зафиксированные в ГК РФ, не содержат запретов для изменения или расторжения сторонами договора по достигнутому между ними соглашению. Кроме того, «некоторые положения о договоре строительного подряда в исключительных случаях содержат указания на достижение сторонами соглашения об изменении отдельных условий указанного договора» [53, с. 89].

Так, согласно п. 2 ст. 744 ГК РФ, «если техническая документация подвергается изменениям, которые влияют на ход работ и тем самым влекут увеличение общей стоимости строительства выше, чем на десять процентов, тогда сторонам надлежит оформить внесение изменений путем составления дополнительной сметы» [9]. Также, ярким примером служит положение п. 2 ст. 708 ГК РФ, где сказано, что «указанные в договоре подряда начальный, конечный и промежуточный сроки выполнения работы могут быть изменены участниками договора в случаях и в порядке, предусмотренных указанным договором» [9].

Как отмечают исследователи, «договору строительного подряда присущи общие положения о расторжении договора, предусмотренные главой 37 ГК РФ. Заказчику дается право немотивированного расторжения договора подряда на любом этапе его исполнения, данное положение закреплено в ст. 717 ГК РФ. Результатом расторжения договора или отказа от исполнения договора сторонами, естественно, является прекращение договорных взаимоотношений между сторонами» [52, с. 254]. При этом, «важно учитывать общее правило о том, что на заказчике лежит обязанность, до уведомления подрядчика об отказе от исполнения договора строительного подряда, оплатить выполненный подрядчиком фактический объем работ, а

также компенсировать понесенные расторжением договора убытки» [52, с. 255]. Как обозначено в ст. 717 ГК РФ, «помимо уплаты подрядчику части установленной договором цены пропорционально объему работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора, заказчик обязан возместить убытки, причиненные прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу» [9].

Как отмечают исследователи, «в целях недопустимости злоупотребления гражданскими правами ответственность, устанавливаемая для заказчика, ограничена законодательно. Так, сумма, подлежащая уплате, это разница между общей ценой договора и суммой выполненного объема работа подрядчиком» [53, с. 91]. В соответствии с п. 1 ст. 15 ГК РФ «причиненный ущерб возмещается полностью, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере».

Поэтому, «при отказе заказчика от договора строительного подряда предметом доказывания будут выступать расценки и обоснованность затрат, понесенных подрядчиком и образующие тем самым убытки, то есть это, например, стоимость аренды оборудования или техники, различного рода услуги» [18, с. 54].

Отказаться от исполнения договора строительного подряда имеет право и подрядчик в соответствии с главой 37 ГК РФ по нескольким основаниям: «во-первых, согласно ст. 719 ГК РФ, при нарушении заказчиком обязанностей по договору, например, непредставление технической документации, в соответствии с которой должны осуществлять работы, если эта обязанность возложена на его сторону, и во-вторых, в соответствии с п. 3 ст. 745 ГК РФ, если заказчик предоставил оборудование или материал и их использование невозможно в силу того, что такое использование ведет к ухудшению качества работ» [54, с. 85].

В целом, можно отметить, что основания расторжения договора строительного подряда исключительным образом отличаются от общих

оснований расторжения договора подряда.

Заказчик или подрядчик в силу разных обстоятельств могут отказаться от дальнейшего исполнения договора строительного подряда досрочно.

Следует отметить, что положения ст. 310 ГК РФ в качестве общего правила устанавливают невозможность одностороннего отказа от исполнения обязательств, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами. Договор строительного подряда является одним из таких исключений. Специфика данного соглашения состоит в том, что оно предполагает определенный процесс, длящийся в большинстве случаев в течение долгого периода времени. В связи с этим осуществление строительных работ, начавшееся при взаимном согласии сторон, может перестать удовлетворять интересам заказчика или подрядчика в ходе исполнения договора.

При расторжении договора стороны по общему правилу не вправе требовать возвращения исполненного по обязательству до момента расторжения (п. 4 ст. 453 ГК РФ). Этот принцип применим, когда встречные имущественные предоставления по договору к моменту расторжения осуществлены надлежащим образом, или стороны предоставили друг другу равноценное исполнение при условии делимости предмета обязательства, и следовательно, не наблюдается нарушений интересов сторон.

На практике, при досрочном расторжении договора строительного подряда вышеописанная ситуация встречается не так часто, поскольку прерывание процесса исполнения договора строительного подряда в большинстве случаев влечет за собой убытки для обеих сторон. В этом случае применяется другой принцип, также закрепленный в п. 4 ст. 453 ГК РФ: если до расторжения договора одна из сторон не исполнила свое встречное обязательство или предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения.

Существенное значение при расторжении договора имеет и правовая природа обязательства, которая может предполагать, что после расторжения договора обязательство продолжает существовать до момента его надлежащего исполнения. В силу этого по общему правилу условия договора, которые по своей природе предполагают их применение и после расторжения договора (например, гарантийные обязательства в отношении товаров или работ по расторгнутому впоследствии договору) или же которые регулируют отношения сторон после расторжения договора (например, условия о порядке возврата уплаченного аванса) сохраняют свои силу и после расторжения договора.

Принимая во внимание вышеизложенное, стоит сказать, что досрочное расторжение договора строительного подряда, в частности по инициативе заказчика, часто приводит к ряду проблем, касающихся взыскания убытков, неосновательного обогащения, определения объема выполненных подрядчиком работ, возврата гарантийного удержания, а также прочим вопросам взаиморасчетов с подрядчиком, которые имеют свои особенности и представляют интерес для анализа.

Согласно ГК РФ, заказчик имеет право на расторжение договора строительного подряда в одностороннем порядке в следующих случаях:

- «немотивированный отказ от договора строительного подряда в любое время до сдачи заказчику результата работы с возмещением подрядчику убытков (ст. 717 ГК РФ);
- при нарушении подрядчиком сроков выполнения строительных работ или при ненадлежащем качестве этих работ и неустранении недостатков в указанный срок (ст. 715 ГК РФ);
- при отступлении подрядчиком от условий договора подряда, влекущее невозможность использования объекта по назначению (ст. 723 ГК РФ)» [9].

Возможность немотивированного отказа заказчика от исполнения своих обязательств закреплена в ст. 717 ГК РФ. Данная статья также

обязывает заказчика возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу. Вышеназванные убытки включают как реальный ущерб, так и упущенную выгоду [26, с. 121]. В качестве убытков могут рассматриваться, например, расходы на оплату работ субподрядчика, включая будущие обязательства перед ним, а также на покупку неиспользованных материалов и оборудования, расходы на получение банковской гарантии и страхование объекта.

Особенность данного вида расторжения заключается в том, что вышеуказанная норма является диспозитивной: стороны могут согласовать в договоре как отмену права заказчика на немотивированный отказ от договора, так и иные последствия отказа, если тот был осуществлен. Например, стороны могут определить конкретный размер платы за отказ от договора либо установить, что заказчик, отказавшийся от договора, обязан уплатить подрядчику всю согласованную цену за вычетом возникающей у подрядчика вследствие этого экономии на расходах.

Право на квалифицированный отказ от договора строительного подряда заказчик имеет по ст. ст. 715, 723 ГК РФ. В этих случаях возникает вопрос с возвращением неотработанного аванса.

Судебная практика признает «возможность заказчика истребовать в качестве неосновательного обогащения у подрядчика сумму неосвоенного аванса, если материалы дела подтверждают факт выполнения подрядчиком работ на общую сумму меньшую, чем размер имеющегося у него аванса» [46].

Подрядчик обязан вернуть аванс с момента расторжения договора. С этого момента начинает течь срок исковой давности о взыскании неотработанного аванса. Если подрядчик возвратил деньги несвоевременно, заказчик вправе начислить на аванс проценты, руководствуясь ст. 395 ГК РФ.

Эти проценты начисляются с момента, когда подрядчик узнал или должен был узнать о неосновательности сбережения аванса (п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 715 ГК РФ, если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от договора подряда либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков [10].

В этом случае, может возникнуть вопрос взыскания разницы за оплату работ новым подрядчиком по более высокой цене и работ, выполненных с нарушением, прежним подрядчиком [60, с. 145]. Судебная практика говорит о возможности таких действий, если заказчик заключил новый договор, чтобы завершить работы, которые не выполнил предыдущий подрядчик. Разницу можно возместить в качестве убытков, руководствуясь п. 1 ст. 393.1 ГК РФ. Для этого виды и объемы работ по досрочно расторгнутому и новому договорам должны совпадать [39]. В ином случае, суд не может взыскать убытки с подрядчика [30].

Сроки выполнения работ по досрочно прекращенному и заключенному взамен ему аналогичному договорам также должны быть сопоставимы. Так, суд отказался взыскать убытки по ст. 393.1 ГК РФ, поскольку новый подрядчик завершал работы три года, а по условиям расторгнутого договора работы нужно было закончить в течение 13 месяцев. Суд решил, что затраты заказчика увеличились из-за существенного удорожания материалов, работ и коммунальных платежей [35].

Вопрос оплаты выполненных подрядчиком работ – еще один дискуссионный вопрос при досрочном расторжении договора строительного подряда. Для получения оплаты подрядчик обязан сдать эти работы (ст. ст. 720, 753 ГК РФ). Вместе с тем, заказчик не обязан оплачивать такие работы, даже если он подписал акт приемки, в который они были включены [22].

Однако, иногда заказчик все же должен оплатить дополнительные работы даже при условии их несогласованности с ним. Для этого, подрядчик должен доказать, что:

- «на выполнение дополнительного объема работ была воля заказчика;
- эти работы были необходимы для достижения результата в целом;
- подрядчик действовал добросовестно» [31].

При расторжении договора заказчиком возникает и вопрос возвращения подрядчиком предоставленных ему материалов, оборудования, переданную для переработки (обработки) вещь и иное имущество заказчику. Он обязан это сделать непосредственно или передать все это указанному заказчиком другому лицу. Если вернуть материалы в натуре не представляется возможным вследствие их порчи или утери, подрядчик должен возместить заказчику их стоимость [27].

Интерес представляют также спорные позиции судов относительно обязанности заказчика вернуть подрядчику сумму гарантийного удержания после расторжения договора строительного подряда.

Первая говорит о правомерности требования подрядчика возратить ранее удержанную сумму после досрочного расторжения договора строительного подряда в связи с прекращением договорных отношений [37].

Согласно второй точке зрения, гарантийные обязательства подрядчика сохраняют свою силу и после расторжения договора подряда, а значит, требование подрядчика о возвращении этой суммы не имеет правовых оснований [36].

Односторонний выход заказчика из договора строительного подряда не освобождает подрядчика от ответственности за качество уже выполненных им работ [19, с. 26]. Неоднозначные позиции судов прослеживаются по вопросу начала исчисления гарантийного срока при выполнении подрядчиком только части оговоренных работ. Так, в одних случаях суды указывают на то, что гарантийный срок начинает течь с даты прекращения

договорных отношений [28]. В других случаях, суды придерживаются позиции о том, что «срок гарантии на выполненные работы начинает течь по истечении разумных сроков для того, чтобы заказчик мог найти нового подрядчика для завершения всего комплекса работ, принять эти работы и ввести новый объект в эксплуатацию» [23].

Подводя итог всему вышеизложенному, можно сказать, что при расторжении договора строительного подряда по инициативе заказчика возникает немало вопросов взаиморасчетов с подрядчиком. Поскольку позиции судов по некоторым из этих вопросов, как было рассмотрено выше, разнятся, представляется целесообразным включать в договор и подробно расписывать следующие условия: правила осуществления приемки незавершенного строительством объекта и оплаты выполненных работ, порядок возврата неосвоенного аванса, возможность немотивированного отказа заказчика от договора строительного подряда и последствия такого выхода из договора для подрядчика. В целях минимизации рисков сторонам также следует согласовывать условия, детально регулирующие порядок возврата гарантийных удержаний при досрочном расторжении договора строительного подряда и связанные с таким возвратом вопросы, в частности, определение начала течения гарантийного срока.

## Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

Понятие договора строительного подряда, отражающее его сущность и содержание, закреплено в действующем ГК РФ. Договору строительного подряда присущи признаки, которые характерны исключительно для данного договора, а именно: работа, выполняемая по договору строительного подряда, относится к сфере строительства, соответственно составляет предмет договора, у заказчика существует обязанность создать подрядчику необходимые условия для работы, правоотношения сторон возможны и после сдачи результата работ, а также, это наличие специальной правоспособности у подрядчика и отличительная специфика регулирования данного договора.

В ходе проведенного исследования были определены условия, являющиеся существенными для договора строительного подряда, это предмет, цена, срок.

При рассмотрении существенных условий договора строительного подряда был освещен дискуссионный вопрос о том, является ли цена существенным условием рассматриваемого договора. Сформулирован вывод о том, что окончательная цена как таковая не является существенным условием в силу прямого указания на то в законе, но стороны обязаны хотя бы согласовать приблизительную смету или способ определения цены выполненных работ.

Содержание договора строительного подряда составляют права и обязанности сторон, которые в данном договоре многообразны и образуют весьма сложное переплетение. ГК РФ закреплены общие права и обязанности, но особенностью прав и обязанностей сторон по договору строительного подряда является сотрудничество сторон, которое в данном договоре намного важнее, чем в каком-либо другом договоре.

В ходе исследования была обозначена проблема ответственности подрядчика за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия. Поскольку невозможность выхода предприятия на нормальную производственную мощность возможен не столько из-за деятельности подрядчика, сколько из-за работников и (или) органов управления юридического лица, то и ответственность в данном случае подрядчик нести не должен. В целях устранения данной проблемы предложены изменения в ст. 754 ГК РФ.

При расторжении договора строительного подряда по инициативе заказчика возникает немало вопросов взаиморасчетов с подрядчиком. Поскольку позиции судов по некоторым из этих вопросов, как было рассмотрено выше, разнятся, представляется целесообразным включать в договор и подробно расписывать следующие условия: правила осуществления приемки незавершенного строительством объекта и оплаты выполненных работ, порядок возврата неосвоенного аванса, возможность немотивированного отказа заказчика от договора строительного подряда и последствия такого выхода из договора для подрядчика. В целях минимизации рисков сторонам также следует согласовывать условия, детально регулирующие порядок возврата гарантийных удержаний при досрочном расторжении договора строительного подряда и связанные с таким возвратом вопросы, в частности, определение начала течения гарантийного срока.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Адамчук Е.Е. Судебно-арбитражная практика по вопросам обеспечения прав заказчика по договору строительного подряда // Конституция Российской Федерации как гарант прав и свобод человека и гражданина. Сборник научных трудов. – Ростов-на-Дону, 2019. С. 5 - 10.
2. Артемьева Д.В. Особенности договора строительного подряда // Сметно-договорная работа в строительстве. 2019. № 9. С. 24 - 29.
3. Артемьева О.Н. Договор строительного подряда в гражданском праве России: анализ проблем судебной практики // Актуальные проблемы современного законодательства. Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2021. С. 192 - 200.
4. Афанасьева Е.В. Договор строительного подряда: актуальные проблемы его исполнения // Проблемы качества российского законодательства: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции. - Чебоксары, 2021. С. 159 - 167.
5. Беляева О.А. К вопросу об определении предмета договора строительного подряда // Достижения науки и образования. 2021. № 5. С. 28 - 30.
6. Бросалина А.А. Договор строительного подряда: вопросы теории и практики // Вопросы российской юстиции. 2021. № 14. С. 141 - 156.
7. Вовченко М.Б. Общая характеристика договора строительного подряда // Молодой ученый. 2021. № 3. С. 161 - 165.
8. Голышев В.Г., Голышева А.В., Единак А.Ю. К вопросу о существенных условиях договора строительного подряда // Актуальные проблемы современного законодательства Российской Федерации: сборник статей. – М., 2021. С. 39 - 43.
9. Гражданский кодекс РФ. Часть вторая от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (с изменениями на 1 июля 2021 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410

10. Гражданский кодекс РФ. Часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с изменениями на 25 марта 2022 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301

11. Громова Т.Н. Содержание договора строительного подряда // Научные исследования в социально-экономическом развитии общества. Сборник научных трудов. – Саранск, 2019. С. 462 - 466.

12. Зрелов А.П. Современные требования к предмету договора строительного подряда // Право и государство: теория и практика. 2019. № 6. С. 67 - 71.

13. Иванова Д.Н. Понятие и предмет договора строительного подряда // Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2020. С. 233 - 235.

14. Карапетян А.А. Актуальные вопросы при рассмотрении споров, связанных с конструкцией договора строительного подряда // Вестник молодых ученых Самарского государственного экономического университета. 2021. № 1. С. 44 - 47.

15. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

16. Ляпустина Н.А. Существенные условия договора строительного подряда: теория и практика // Тенденции развития науки и образования. 2021. № 6. С. 104 - 106.

17. Ляхова М.В. Проблемы регулирования отношений по договору строительного подряда // Юридический факт. 2019. № 59. С. 6 - 8.

18. Матвеева М.В. Договор строительного подряда: проблемы теории и практики // Вестник магистратуры. 2020. № 11. С. 51 - 56.

19. Нагорнев В.И. Ответственность за нарушение договора строительного подряда // Юридические науки: вопросы теории и практики.

Сборник статей Международной научно-практической конференции. - Пенза, 2020. С. 25 - 27.

20. Ноздрина Н.А., Дегтярев Р.Р. Основные черты договора строительного подряда // Роль и место информационных технологий в современной науке. Сборник научных трудов. – Уфа, 2019. С. 127 - 132.

21. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 // СПС Консультант Плюс

22. Определение Верховного суда РФ от 11.12.2017 по делу № А82-17908/2015 // СПС Консультант Плюс

23. Определение Верховного суда РФ от 12.03.2018 по делу № А40-67546/2016 // СПС Консультант Плюс

24. Определение Верховного Суда РФ от 14.01.2019 № 5-КГ18-259 // СПС Консультант Плюс

25. Перепечин Д.А. Отличительные черты договора строительного подряда // Энигма. 2021. № 32. С. 61 - 64.

26. Полубоярова Т.В. Ответственность сторон и анализ правоприменительной практики по договору строительного подряда // Перспективные научные исследования: опыт, проблемы и перспективы развития. Сборник научных статей по материалам Международной научно-практической конференции. - Уфа, 2021. С. 120 - 129.

27. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.07.2019 по делу № А29-8164/2018 // СПС Консультант Плюс

28. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 29.04.2019 по делу № А43-17001/2018 // СПС Консультант Плюс

29. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.06.2020 по делу № А75-9959/2019 // СПС Консультант Плюс

30. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 02.03.2020 по делу № А02-1450/2020 // СПС Консультант Плюс

31. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.05.2020 по делу № А67-6445/2019 // СПС Консультант Плюс
32. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.05.2018 по делу № А40-3793/2017 // СПС Консультант Плюс
33. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.05.2020 по делу № А40-85759/2019 // СПС Консультант Плюс
34. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19.09.2019 по делу № А55-22822/2018 // СПС Консультант Плюс
35. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.03.2019 по делу № А55-9736/2018 // СПС Консультант Плюс
36. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.08.2019 по делу № А56-39004/2019 // СПС Консультант Плюс
37. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.10.2021 по делу № А56-50333/2021 // СПС Консультант Плюс
38. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.09.2020 № Ф07-7830/2020 // СПС Консультант Плюс
39. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 10.05.2019 по делу № А84-2675/2018 // СПС Консультант Плюс
40. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2019 по делу № А40-94809/2018 // СПС Консультант Плюс
41. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.10.2018 по делу №А40-45134/18 // СПС Консультант Плюс
42. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2019 по делу № А56-111483/2018 // СПС Консультант Плюс
43. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.08.2019 по делу № А10-3154/2019 // СПС Консультант Плюс
44. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 02.03.2019 по делу №А27-9091/2019 // СПС Консультант Плюс
45. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.05.2019 по делу № А56-23713/2019 // СПС Консультант Плюс

46. Постановление ФАС Уральского округа от 28.02.2019 по делу № А60-55315/2019-С1 // СПС Консультант Плюс

47. Постникова Ю.В. Понятие и особенности заключения договора строительного подряда // Государство и право: проблемы и перспективы совершенствования. Сборник научных трудов Международной научной конференции. - Курск, 2021. С. 152 - 154.

48. Рачковская Е.А. К вопросу существенных условий договора строительного подряда // Государство и право: актуальные проблемы формирования правового сознания. Сборник научных трудов. – М., 2019. С. 166 - 170.

49. Решение Томского районного суда Томской области от 07.05.2020 по делу № 2-484/2020 // СПС Консультант Плюс

50. Рузавина О.Ю. Проблемы регулирования отношений по договору строительного подряда // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. - Пенза, 2021. С. 25 - 29.

51. Русских Н.В. Проблемы регулирования отношений по договору строительного подряда // Актуальные проблемы юриспруденции. Сборник научных трудов. – М., 2019. С. 30 - 34.

52. Рыбкина М.В., Родионов П.А. Ответственность подрядчика за нарушение сроков выполнения работ по договору строительного подряда // Органы государственной власти в системе правозащитной деятельности на современном этапе. Сборник научных трудов. – Санкт-Петербург, 2019. С. 251 - 256.

53. Савенко П.Н. Теоретико-правовой анализ договора строительного подряда в Российской Федерации // Современный юрист. 2021. № 3. С. 88 - 97.

54. Секина О.И. Строительный подряд: ответственность сторон // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2019. № 1. С. 84 - 89.

55. Скворцова Т.А., Тимошенко И.Е. К вопросу о предмете договора строительного подряда // Сборник избранных статей по материалам научных конференций. – М., 2019. С. 150 - 151.

56. Тимошенко И.Е., Куликова Т.В. Место договора строительного подряда в системе права // Конституция Российской Федерации как гарант прав и свобод человека и гражданина. Сборник научных трудов. – Ростов-на-Дону, 2019. С. 134 - 136.

57. Трудовой кодекс РФ от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ (с изменениями на 22 ноября 2021 г.) // Собрание законодательства РФ. 2002. №1. Ст. 3

58. Хакимязнова Е.А. Особенности договора строительного подряда // Вестник магистратуры. 2019. № 6. С. 93 - 95.

59. Хапчаева К.А. Договор строительного подряда и его существенные условия // Вестник науки. 2020. Т. 3. № 8. С. 26 - 29.

60. Хисамутдинова Д.Р., Купцов В.А. Некоторые проблемы гражданско-правовой ответственности по договору строительного подряда // Актуальные проблемы оптимизации законодательства и практики правоприменения в современной России. Сборник научных трудов. – М., 2019. С. 144 - 149.

61. Чумакова О.В. Существенные условия договора строительного подряда // Вопросы российского и международного права. 2019. № 6. С. 60 - 65.

62. Ширенин П.П., Логинов А.В. Проблемы правового регулирования договорной конструкции строительного подряда // Актуальные проблемы российского частного права: материалы научно-практической конференции. - Саранск, 2021. С. 86 - 90.