

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 направлению подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

---

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Понятие, содержание и особенности договора строительного подряда в соответствии с российским законодательством»

Обучающийся

М.Б. Хвацков

---

(Инициалы Фамилия)

---

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

---

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

## Аннотация

Договор строительного подряда способствует осуществлению разноплановых процессов гражданского оборота и является одним из наиболее распространенных видов гражданско-правовых договоров.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с договором строительного подряда, в частности с его заключением, исполнением и прекращением.

Предметом исследования выступают гражданско-правовые нормы российского законодательства, посвященные отдельным аспектам договора строительного подряда.

Целью исследования является выявление на основе гражданско-правовых норм, трудов отечественных авторов, материалов правоприменительной практики понятия, содержания и особенностей договора строительного подряда.

Указанная цель исследования обусловила необходимость решения ряда задач:

- рассмотреть историю становления и развития договора подряда;
- исследовать понятие, сущность и особенности договора строительного подряда;
- определить существенные условия договора строительного подряда;
- рассмотреть права и обязанности сторон по договору строительного подряда;
- определить проблемы правового регулирования договора строительного подряда;
- сформулировать предложения по совершенствованию норм о строительном подряде

Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

## Оглавление

Введение .....	4
Глава 1 Общие положения о строительном подряде .....	7
1.1 История становления и развития договора подряда.....	7
1.2 Понятие и сущность договора строительного подряда .....	14
1.3 Особенности договора строительного подряда .....	19
Глава 2 Элементы договора строительного подряда .....	24
2.1 Существенные условия договора строительного подряда .....	24
2.2 Права и обязанности сторон по договору строительного подряда .....	26
Глава 3 Направления совершенствования законодательства о строительном подряде .....	32
3.1 Проблемы правового регулирования договора строительного подряда.....	32
3.2 Предложения по совершенствованию норм о строительном подряде.....	36
Заключение .....	40
Список используемой литературы и используемых источников .....	44

## Введение

В настоящее время Россия уверено стоит на пути устойчивого экономического развития. Наша страна активно снижает зависимость от экспорта природных ресурсов, аккумулирует все внутренние ресурсы для развития всех отраслей экономики.

В современной парадигме важную роль играют гражданско-правовые договоры, которые затрагивают практически все сферы жизни человека. Они используются при купле-продаже, аренде, оказании услуг и во многих других случаях. Гражданско-правовые договоры позволяют сторонам свободно и независимо определять условия сотрудничества, выбирать наиболее подходящий вариант для своих потребностей и интересов.

В настоящее время договор строительного подряда является одним из наиболее распространенных видов гражданско-правовых договоров и является основанием для возникновения корреспондирующих между собой прав и обязанностей сторон договора.

Благодаря договору строительного подряда становится возможным осуществление разноплановых процессов гражданского оборота. Данным договором опосредуются отношения между заказчиком и подрядчиком по выполнению строительных работ.

Основной проблемой правового регулирования договора строительного подряда является обилие отсылочных норм в тексте ГК РФ к абстрактным положениям законов и нормативных актов без конкретизации сферы их возможного применения или отраслевой принадлежности, что создаёт дополнительные риски для правоприменителей.

Актуальность темы исследования обусловлена практическим значением договора строительного подряда, законодательство о котором остается несовершенным и требует детализации и корректировки.

Степень разработанности исследования. Вопросами, посвященным отдельным особенностям договора строительного подряда, занимались такие

авторы как А.А. Гогин, А.Н. Федорова, В.В. Гуцин, О.И. Терещенко, А.С. Лебедева, Г.Г. Магомедов, А.В. Малюшев, Э.А. Гурулева, П.В. Надтачаев, С.В. Мельник, Д.А. Перепечин, А.Д. Ялилов и другие.

Несмотря на значительное количество научных работ, посвященных исследованию понятия, содержания и особенностей договора строительного подряда, тем не менее, сохраняется необходимость изучения обозначенной темы с учетом современных реалий.

Кроме того, актуальность исследования обусловлена отсутствием единообразного подхода к определению предмета договора строительного подряда – законодателем не дается определения данному термину, а среди ученых-правоведов не наблюдается единства точек зрения на данный термин.

В связи с широким распространением договоров строительного подряда возникло немало вопросов, которые требуют углубленного изучения. Все вышеизложенное свидетельствует об актуальности темы исследования.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с договором строительного подряда, в частности с его заключением, исполнением и прекращением.

Предметом исследования выступают гражданско-правовые нормы российского законодательства, посвященные отдельным аспектам договора строительного подряда.

Целью исследования является выявление на основе гражданско-правовых норм, трудов отечественных авторов, материалов правоприменительной практики понятия, содержания и особенностей договора строительного подряда.

Указанная цель исследования обусловила необходимость решения ряда задач:

- рассмотреть историю становления и развития договора подряда;
- исследовать понятие, сущность и особенности договора строительного подряда;

- определить существенные условия договора строительного подряда;
- рассмотреть права и обязанности сторон по договору строительного подряда;
- определить проблемы правового регулирования договора строительного подряда;
- сформулировать предложения по совершенствованию норм о строительном подряде

Теоретической основой исследования являются работы таких ученых как О.Г. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В. Мурзин, В.А. Белов, О.В. Воробьева, И.А. Зенин, М.Ф. Казанцев, Е.В. Разумовская и других.

Методологическую основу составляют общенаучные методы познания, такие как принцип объективности, системность, индукция и дедукция. Также применяются частнонаучные методы, такие как описательный, сравнительно-правовой и другие.

Нормативную основу исследования составляют: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, ряд федеральных законов и иных нормативно-правовых актов.

Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

## Глава 1 Общие положения о строительном подряде

### 1.1 История становления и развития договора подряда

История становления и развития договора подряда насчитывает множество веков. Истоки «подряда» зародились в римском праве. В Древнем Риме договор подряда существовал как разновидность договора найма. А.В. Зайков в данной связи пишет следующее: «Договором найма услуг (*locatio-conductio operarum*) называется такой договор, по которому одна сторона – нанявшийся (*locator*) принимает на себя обязательство исполнять в пользу другой стороны – нанимателя (*conductor*) определенные услуги, а наниматель принимает на себя обязательство платить за эти услуги условленное вознаграждение. Договор *locatio-conductio operarum* в отличие от *locatio-conductio operis*, имеющего целью предоставление подрядчиком готового результата работы, имеет содержанием выполнение именно отдельных услуг по указанию нанявшего» [13, с. 261].

В свою очередь, договор подряда (*locatio-conductio operas*) – «договор, по которому одна сторона (нанявшийся, подрядчик, *conductor*) принимала на себя обязательство исполнить в пользу другой стороны (нанимателя, заказчика, *locatora*) определённую работу, а наниматель обязан был уплатить за эту работу определённое вознаграждение» [16, с. 85].

А.В. Зайков отмечает, что «выражение *locatio-conductio operis* означает такую работу, которую греки обозначают как законченный труд (результат труда), в противоположность работе (как трудовому процессу), то есть некоторый окончательный результат выполненной работы. Речь идет именно о найме работы: подрядчик дает определенный законченный результат *opus*, заказчик, сдающий работу, именуется *locator*, а лицо, исполняющее работу, называется *conductor*» [13, с. 263].

Необходимо отметить, что в соответствии с римским правом договор подряда близок договору купли-продажи. Существенное отличие между ними

состоит в том, с использованием чьих материалов осуществляется работа. Так, согласно Институциям Юстиниана «вопрос решается в зависимости от того, кому принадлежит золото, из которого изготавливаются кольца: если из золота мастера, договор характеризуется как купля-продажа, если из золота заказчика – как подряд» [17, с. 67]. Иными словами, римские юристы считали подрядом только ту работу, которая осуществляется с преимущественным использованием материала заказчика.

Однако необходимо особо отметить, что строительство дома из материалов подрядчика, тем не менее, считалось римскими юристами предметом договора купли-продажи. Дело в том, что земельный участок, предоставляемый заказчиком, является более существенным для строительства, нежели материалы, используемые при строительстве самого дома.

Таким образом, в период господства римского права институт подряда уже существовал и был широко распространен. Несмотря на то, что подряд являлся разновидностью найма, отличительные особенности подряда от иных договоров римскими юристами выделялись, также как и выделялись существенные условия договора подряда.

В Древней Руси гражданское право регулировалось нормами обычного и церковного права. Первое упоминание о договоре подряда можно найти в Русской Правде периода правления Ярослава Мудрого. С.А. Егоров, излагая отечественную историю государства и права, пишет следующее: «Урок мостиков, предусматривающий заключение подряда на сооружение или ремонт мостовых... Договор заключался в устной форме, а сторонами являлись государь и мастер (наймит)» [12, с. 168].

«На протяжении практически полувека нормы о подряде не включались в законодательные акты, и только в 1547 году законодателем было определено, что форма договора подряда должна быть письменной, а сам договор должен представлять собой подрядную грамоту или запись» [12, с. 170].

Немногим позже, в 1595 году был издан царский наказ «О заготовлении материалов для строения Смоленской крепости», которым был определен обязательный субъект подрядных отношений – государство, а сам договор подряда «рассматривался как договор государственного заказа» [12, с. 170].

Гражданское право стремительно развивалось и уже к моменту издания Соборного Уложения 1649 года законодателем четко были разработаны нормы о подряде. В частности, «уложение позволяло обращаться за судебной защитой, если работник, принявший заказ, ссылается на его отсутствие, с целью завладения результатом работы; предоставляло возможность крестьянам наниматься на выполнение подрядных работ; уделяло внимание распределению риска среди сторон» [35, с. 133].

В XVII-XVIII веках происходил бурный рост промышленности и торговли, в этот период возникли первые государственные металлургические и оружейные заводы, а экономика России развивалась благодаря активному строительству заводов, мануфактур и фабрик, а также расширению торговых связей с другими странами. Данные обстоятельства обусловили масштабное распространение договоров подряда на всевозможные работы, связанные со строительством зданий и сооружений, в связи с чем законодателем издавалось множество нормативных актов, касающихся подрядных отношений, в частности, указ Петра I «О подрядах» 1714 года, Сенатский указ 1716 года «О подрядных и договорных письмах» и другие.

«Отношения, связанные с государственным подрядом, во времена правления Петра I, подвергались жесткому контролю со стороны государства. Законодателем была создана Камер-коллегия, которая занималась заключением договоров подряда для государственных нужд. В частности, в 1719 году был утверждён регламент Камер-коллегии, который обязывал её заключать такие договоры. Подрядчиками по договорам строительного подряда с казной выступали купцы, а поручителями – дворяне» [12, с. 174].

Примечателен тот факт, что с 1731 года крестьянам и духовенству было запрещено вступать в отношения подряда, подрядчиками могли выступать

только дворяне и купцы. Обеспечение договоров происходило не только гражданско-правовыми способами (за счет неустоек и поручительства), но и уголовно-правовыми, а за исполнением договоров следили полицейские учреждения.

При Николае I произошло упорядочивание правовых норм и сведение к единству нормативно-правовых актов (систематизация законодательства), благодаря чему появилась возможность свести воедино имеющиеся на тот момент законодательные нормы. Таким образом, в середине XIX века был издан Свод законов гражданских, который «подробно рассматривал предмет договора, включая объёмы работы, а также срок и оплату работы» [37, с. 93].

Глава 3 тома X Свода законов гражданских была посвящена подрядам и поставкам. Так, согласно статье 1737 «подряд или поставка есть договор, по силе коего одна из вступивших в оный сторон принимает на себя обязательство исполнить своим иждивением предприятие или поставить известного рода вещи, а другая, в пользу коей сие производится, учинить за то денежный платеж» [36, с. 400].

Как отмечает Р.С. Тараборин, «Вопреки тому, что подряд и поставка на тот момент не были выделены в самостоятельные договоры, всё-таки эти понятия не отождествляли.... Разграничивая их по предмету, как мы видим из определения, к подряду относили исполнение предприятия, имея в виду строительство либо реконструкцию здания, к поставке же относили предоставление различных вещей, например, материалов и припасов» [37, с. 93].

Необходимо отметить, что в середине XIX века широкое распространение получил субподряд – особый вид договорных отношений, при котором подрядчик передает часть объема своей работы на выполнение другому лицу.

В дальнейшем расширение сферы действия договора подряда продолжилось, чему способствовала отмена крепостного права и быстрое развитие промышленности. А.А. Гогин и А.Н. Федорова, исследуя историко-

правовые периоды становления, развития и современного состояния договора подряда пишут следующее: «... в начале семидесятых годов в России начался настоящий железнодорожный бум. Следует отметить, что скорость прокладки достигалась не только за счет дешевого ручного труда, но вследствие нестандартных инженерных решений, внедрения элементов специализации и поточного метода производства работ. В означенных условиях заключение договоров подряда и поставки являлось необходимым условием» [4, с. 38].

Несмотря на широкое распространение договора подряда на большинство сфер человеческой жизни в XIX веке не потеряло своей актуальности и использование наемного труда (личного найма). Договор личного найма зачастую не заключался, а если и заключался, то в достаточной простой форме. При использовании наемного труда не было необходимости оформлять сопутствующие обязательству документы, которые, в свою очередь, были обязательными для договора подряда.

В дореволюционный период (начало XX века) «в частноправовых отношениях по-прежнему действовали многие законы первой половины XIX века» [4, с. 39]. Большая часть данных законов очевидно являлась устаревшей и не соответствовала реалиям того времени. Безусловно, законодатель осознавал необходимость реформирования законодательства в целом, и гражданского законодательства в частности, в связи с чем провел большую работу по разработке Гражданского кодекса 1922 года. Именно в начале XX века договор подряда был выделен законодателем в качестве самостоятельного вида договора и отделен от иных договоров (договора найма и договора поставки).

Договору подряда в Гражданском кодексе 1922 года посвящен раздел VII, содержащий 16 статей (статьи 220-235). Определение договора подряда содержалось в статье 220: «По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется за свой риск выполнить определенную работу по заданию другой стороны (заказчика), последняя же обязуется дать вознаграждение за выполнение задания» [8].

Анализ нормативных положений Гражданского кодекса 1922 года, позволяет сделать вывод о том, что законодатель особое внимание уделяет не столько особенностям и видам договором подряда, сколько правам и обязанностям сторон и особенностям взаимодействия между ними (например, относительно предъявления требований об устранении недостатков выполненных работ).

Учитывая особенности советского периода времени (новая экономическая политика, становление народного хозяйства, отрицание «частного» и другие), договор подряда в основном использовался государственными органами. В связи с этим «правовое регулирование складывалось противоречивым, так как было выпущено множество актов ведомств и министерств» [21, с. 22].

С 1964 года вступил в действие Гражданский кодекс РСФСР – кодифицированный нормативный правовой акт, который регулировал гражданские правоотношения в РСФСР. Законодатель впервые разделил нормы о подряде на капитальное строительство, вынеся их в отдельные главы. Так, договору подряда в Гражданском кодексе 1964 года посвящена Глава 30, содержащая 18 статей (статьи 350-367). Определение договора подряда содержалось в статье 350: «По договору подряда подрядчик обязуется выполнить за свой риск определённую работу по заданию заказчика из его или своих материалов, а заказчик обязуется принять и оплатить выполненную работу» [9].

В свою очередь, договору подряда на капитальное строительство в Гражданском кодексе 1964 года посвящена Глава 31, содержащая 5 статей (статьи 368-372). Определение договора подряда на капитальное строительство содержалось в статье 368: «По договору подряда на капитальное строительство организация-подрядчик обязуется своими силами и средствами построить и сдать организации-заказчику предусмотренный планом объект в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленный срок, а заказчик обязуется предоставить

подрядчику строительную площадку, передать ему утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование строительства, принять законченные строительством объекты и оплатить их» [9].

Гражданский кодекс РСФСР 1964 года постепенно утрачивал силу с 1 января 1995 года и окончательно прекратил действовать с 1 января 2008 года.

В настоящее время гражданское законодательство состоит из Гражданского кодекса РФ (в четырех частях) и принятых в соответствии с ним иных нормативно-правовых актов. Договору подряда в части второй Гражданского кодекса РФ посвящена Глава 37, которая на сегодняшний день содержит 5 параграфов (параграфы 1-5) и включает 67 статей (статьи 702-768).

Нормы гражданского права, содержащиеся в ГК РФ и в иных нормативно-правовых актах, в обязательном порядке должны соответствовать Конституции РФ, которая, в свою очередь, является основным законом страны, определяющим её государственное устройство, принципы организации власти, основные права и обязанности граждан.

Согласно пункту 1 статьи 8 Конституции РФ: «В Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности» [18]. Как отмечают А.А. Гогин и А.Н. Федорова: «По большинству юридических критериев ГК РФ отвечает запросам современных рыночных отношений, базирующихся на правилах пункта 1 статьи 8 Конституции РФ» [4, с. 42]. Нельзя не согласиться с авторами в том, что ГК РФ в целом соответствует современным требованиям и условиям рыночной экономики, хотя отдельные его положения, безусловно, требуют совершенствования, уточнения и дополнения.

Таким образом, договор подряда имеет длительную историю становления и развития. Он возник в римском праве, которое оказало значительное влияние на романо-германскую правовую семью, в связи с чем

фундаментальные основы подрядных правоотношений, установленные римскими юристами легли в основу современного гражданского законодательства о договоре подряда.

## **1.2 Понятие и сущность договора строительного подряда**

В жизни современного человека договор играет важную роль – он регулирует поведение людей, указывает на пределы их возможного и должного поведения, а также определяет последствия нарушения установленных правил. Как отмечает Е.В. Разумовская, «применение договоров на протяжении уже нескольких тысяч лет объясняется помимо прочего тем, что речь идет о гибкой правовой форме, в которую могут облекаться различные по характеру общественные отношения. Основное назначение договора сводится к регулированию в рамках закона поведения людей путем указания на пределы их возможного и должного поведения, а равно последствия нарушения соответствующих требований» [30, с. 189].

В настоящее время значимое место в общественных отношениях занимают гражданско-правовые договоры, поскольку они затрагивают практически все сферы жизни человека. Они используются при купле-продаже, аренде, оказании услуг и во многих других случаях. Гражданско-правовые договоры позволяют сторонам свободно и независимо определять условия сотрудничества, выбирать наиболее подходящий вариант для своих потребностей и интересов.

Понятие гражданско-правового договора представлено в статье 420 Гражданского кодекса РФ: «Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей» [7].

Самостоятельным видом договора является договор подряда, который в настоящее время является распространенным и широко используется в современной практике. Как уже было отмечено ранее, договору подряда в

части второй Гражданского кодекса РФ посвящена Глава 37, а определение договора подряда содержится в статье 702: «По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его» [6].

Исходя из буквального анализа вышеприведенного определения, можно сделать вывод о том, что договор подряда – это двустороннее соглашение между подрядчиком и заказчиком. И.А. Зенин определяет договор подряда как договор «консенсуальный, возмездный, двусторонне обязывающий» [15, с. 354].

«Консенсуальный договор – это гражданско-правовой договор, который признаётся заключённым с момента согласования существенных условий сторонами. Большинство гражданско-правовых договоров относятся к консенсуальным, например, договор купли-продажи, договор найма, договор поставки и другие» [3, с. 141]. Консенсуальный договор не требует специальных условий оформления и выполнения, достаточно обоюдного согласия сторон на его заключение.

Иными словами, согласование существенных условий договора, в частности предмета, срока и цены, является достаточным для того, чтобы договор подряда был заключен. Последующая передача вещи по договору, безусловно, производится, однако она рассматривается не как условие заключения договора, а как условие его исполнения.

Таким образом, договор подряда является консенсуальным, то есть предполагает взаимную договоренность сторон. Как отмечает О.В. Воробьева, «консенсуальный договор всегда является двусторонним договором и по существу взаимным, то есть таким, когда одна сторона вправе требовать исполнения другой стороной обязательств лишь тогда, когда сама исполнила свои обязательства» [3, с. 135].

В соответствии со статьей 423 ГК РФ: «Договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение

своих обязанностей, является возмездным» [7]. Встречное предоставление – это исполнение обязательства одной из сторон, обусловленное исполнением другой стороной своих обязательств. По общему правилу, договор подряда является возмездным договором, то есть предполагает встречное исполнение в адрес подрядчика от лица заказчика.

Стоит отметить, что рядом авторов признается возможность существования договора подряда в безвозмездной форме. По их мнению, «Признавать безвозмездные договоры недействительными нельзя, так как по существу, в них нет ничего противозаконного. Возникает вопрос о том, какими нормами они должны регламентироваться. Так как договор безвозмездного подряда имеет ту же направленность, что и обычный подряд, правовая база главы 37 ГК РФ в наибольшей степени пригодна для его регулирования. Однако в связи с тем, что закон определил подряд как исключительно возмездное обязательство, возникает вопрос о том, какие нормы главы 37 ГК РФ не зависят от возмездности правоотношения и потому могут применяться для регулирования безвозмездного подряда, а какие отражают возмездное выполнение работ и потому должны быть скорректированы с учетом специфики безвозмездности» [1, с. 221].

Параграф 1 Главы 37 ГК РФ посвящен общим положениям о подряде, которые законодатель относит ко всем видам договоров подряда. В свою очередь, виды договоров подряда перечислены законодателем в параграфах 2-5:

- «бытовой подряд;
- строительный подряд;
- подряд на выполнение проектных и изыскательских работ;
- подрядные работы для государственных или муниципальных нужд» [6].

В соответствие со статьей 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» [6].

Предмет договора строительного подряда раскрывается законодателем в пункте 2 статьи 741 ГК РФ: «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» [6].

«Сторонами договора строительного подряда являются заказчик и подрядчик. Гражданское законодательство не содержит особых требований к заказчику по договору подряда – им может быть любое лицо, как физическое, так и юридическое, как осуществляющее предпринимательскую деятельность, так и не занимающееся предпринимательством. В качестве подрядчика может быть подрядная организация (генеральный подрядчик) или специализированная компания: различные строительные и проектные организации, независимо от формы собственности и индивидуальные предприниматели» [11, с. 105].

Как уже отмечалось ранее, «строительный подряд был известен отечественному праву еще во времена Русской правды, однако в тот период отношения по поводу выполнения работ регулировались нормами, касающимися договора личного найма, а не подрядного договора. Нормы о строительном подряде нашли своё закрепление в Гражданских кодексах 1922 и 1964 годов, однако в те времена строительный подряд рассматривался исключительно как выполнение работ по капитальному строительству, а заказчиком по договору выступало государство» [38, с. 116]. С тех пор нормы о строительном подряде претерпели определенные изменения и в настоящее

время правовое регулирование строительного подряда довольно обширное, поскольку включает в себя нормативно-правовые акты разных уровней.

К числу источников правового регулирования отношений по поводу строительного подряда относятся и иные нормативно-правовые акты, в частности:

- Градостроительный кодекс [5], в котором содержатся нормы о планировании территорий, зонировании, реконструкции и другие;
- Земельный кодекс [14], содержащий нормы о правилах и порядке предоставления земельных участков под строительство;
- Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 № 39-ФЗ [24];
- Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17 ноября 1995 № 169-ФЗ [23];
- Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ [25].

Таким образом, договор строительного подряда представляет собой один из видов договоров подряда, в соответствии с которым подрядчик осуществляет работы по согласованию с заказчиком, за которые получает встречное представление.

Договор строительного подряда обладает отличительными признаками:

- согласование существенных условий договора, в частности предмета, срока и цены, является достаточным для того, чтобы договор подряда был заключен;
- основным обязательством подрядчика является выполнение работы, а заказчика – её оплата;
- работа, осуществляемая подрядчиком, имеет своей целью удовлетворение потребностей и запросов заказчика;

- подрядчик независим от заказчика в своей финансово-хозяйственной деятельности;
- передача вещи по договору рассматривается не как условие заключения договора, а как условие его исполнения;
- до момента сдачи работы заказчику, собственником вещей, созданных в соответствии с условиями договора строительного подряда, является подрядчик.

### **1.3 Особенности договора строительного подряда**

Как уже было отмечено ранее, договору подряда в части второй Гражданского кодекса РФ посвящена Глава 37, которая на сегодняшний день включает 67 статей. Данное обстоятельство позволяет сделать вывод о том, что договор подряда достаточно детально урегулирован законодателем, и большая часть необходимых аспектов правового регулирования в нормах закона освещены. Как отмечает В.А. Белов, «Такое внимание законодателя к договору подряда вызвано не только тем, что этот договор является достаточно часто встречающимся на практике, но и тем, что регулируемые им отношения чрезвычайно разнообразны и требуют в связи с этим наиболее полного учета всех особенностей, присущих различным разновидностям договора подряда» [2, с. 201].

Строительный подряд представляет собой договор, по которому подрядчик обязуется в установленный срок построить определённый объект или выполнить иные строительные работы, а заказчик создаёт необходимые условия для выполнения работ, принимает их результат и уплачивает обусловленную цену.

Особенностью договора строительного подряда является большой массив технических норм и правил, «регламентирующих процессы проектирования, строительства, монтажа, конструирования, выбора используемых в строительстве материалов и изделий. Строительные нормы и

правила (СНиПы) – это совокупность нормативных актов технического, экономического и правового характера, которые регламентируют градостроительную деятельность, инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование и строительство» [10, с. 155]. Х.М. Гумба определяет сущность строительных норм и правил следующим образом: «Сами по себе СНиПы носят рекомендательный характер, но часть из них обязательны – те, что включены в Перечень национальных стандартов и сводов правил для соблюдения требований Федерального закона... В СНиП подробно описаны требования к строительству объектов и к их итоговому состоянию. Они призваны обеспечить безопасность людей и окружающей среды» [10, с. 155].

Д.А. Перепечин, рассматривая особенности договора строительного подряда, пишет следующее: «...Еще одной отличительной особенностью договора строительного подряда является его смешение с договорами различных (не подрядных видов)... Он содержит элементы таких видов договоров, как договор купли-продажи (в том числе договор поставки), договоров займа и кредитов, возмездного оказания услуг, хранения, страхования, перевозки, и других» [28, с. 232].

«Особенностью договора строительного подряда, отличающей его от других видов договоров, является обязательное соответствие договора двум обязательным требованиям:

- требование исполнения и завершения строительных работ (данное требование указано в действующих нормах ГК РФ, в ранее действовавшем ГК РСФСР 1964 года содержалось исключительно требование ведения строительных работ);
- требование обязательного достижения фактического результата (который можно предъявить в натуре)» [20, с. 170].

Еще одной отличительной особенностью договора строительного подряда является требование об обязательном наличии документации, в соответствии с которой ведется строительство. Данное требование указано в

пункте 1 статьи 743 ГК РФ: «Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ» [6].

Другой отличительной особенностью договора строительного подряда является совокупность норм о сдаче и приемке выполненных по договору работ. Сдача и приемка работ осуществляется в соответствии с положениями ГК РФ, в частности в соответствии со статьей 753 ГК РФ, в пункте 1 которой указано, что «Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке» [6].

Сдача и приемка результатов работ «осуществляются в письменной форме, они должны быть оформлены соответствующим документом, подписанным обеими сторонами – заказчиком и подрядчиком. Данный документ называется актом о сдаче и приемке работ, и он имеет юридически важное значение для обеих сторон договорных правоотношений» [20, с. 171].

А.Д. Ялилов, исследуя особенности гражданско-правовых договоров как регуляторов отношений в области строительства, пишет следующее: «Особенности, согласно которым договор строительного подряда отличается от договоров других видов, состоят в специфике сферы его использования и индивидуальности предмета подрядного договора... Одним из определяющих факторов, по которому юридическая наука выделила договор строительного подряда в самостоятельный тип договорных отношений является специфика предмета данного договора» [38, с. 113].

Нельзя не согласиться с автором, поскольку разграничение договоров между собой происходит как раз по их предмету. Как уже отмечалось ранее, предметом договора строительного подряда является выполнение определенных документацией и сметой работ. В пункте 2 статьи 741 ГК РФ устанавливаются возможные предметы договора строительного подряда

(например, строительство жилого дома или монтажные работы, связанные со строительством какого-либо объекта).

Таким образом, договор строительного подряда на сегодняшний день является важным инструментом, опосредующим строительные отношения. Договор строительного подряда обладает рядом характерных особенностей, которые отличают его от других видов договорных конструкций. К таким особенностям, в частности относятся: специфический предмет договора и сфера его применения, обязанность осуществления работ в соответствии с технической документацией и сметой, оформление сдачи и приемки результатов работ соответствующим документом.

По итогам первой главы можно сделать следующие выводы.

История становления и развития договора подряда насчитывает множество веков. Истоки «подряда» зародились в римском праве. В период господства римского права институт подряда уже существовал и был широко распространен. Несмотря на то, что подряд являлся разновидностью найма, отличительные особенности подряда от иных договоров римскими юристами выделялись, также как и выделялись существенные условия договора подряда.

Договор подряда имеет длительную историю становления и развития. Он возник в римском праве, которое оказало значительное влияние на романо-германскую правовую семью, в связи с чем фундаментальные основы подрядных правоотношений, установленные римскими юристами легли в основу современного гражданского законодательства о договоре подряда.

В настоящее время договору подряда в части второй Гражданского кодекса РФ посвящена Глава 37, которая на сегодняшний день содержит 5 параграфов (параграфы 1-5) и включает 67 статей (статьи 702-768).

Нормы гражданского права, содержащиеся в ГК РФ и в иных нормативно-правовых актах, в обязательном порядке должны соответствовать Конституции РФ, которая, в свою очередь, является основным законом

страны, определяющим её государственное устройство, принципы организации власти, основные права и обязанности граждан.

ГК РФ в целом соответствует современным требованиям и условиям рыночной экономики, хотя отдельные его положения, безусловно, требуют совершенствования, уточнения и дополнения.

В настоящее время значимое место в общественных отношениях занимают гражданско-правовые договоры, поскольку они затрагивают практически все сферы жизни человека. Гражданско-правовые договоры позволяют сторонам свободно и независимо определять условия сотрудничества, выбирать наиболее подходящий вариант для своих потребностей и интересов.

Самостоятельным видом договора является договор подряда, который в настоящее время является распространенным и широко используется в современной практике. Договор подряда – это двустороннее соглашение между подрядчиком и заказчиком. Гражданско-правовая характеристика договора подряда: консенсуальный, возмездный, двусторонне обязывающий.

Признаки договора строительного подряда:

- основным обязательством подрядчика является выполнение работы, а заказчика – её оплата;
- работа, осуществляемая подрядчиком, имеет своей целью удовлетворение потребностей и запросов заказчика;
- подрядчик независим от заказчика в своей финансово-хозяйственной деятельности;
- передача вещи по договору рассматривается не как условие заключения договора, а как условие его исполнения;
- до момента сдачи работы заказчику, собственником вещей, созданных в соответствии с условиями договора строительного подряда, является подрядчик.

В настоящее время договор строительного подряда является важнейшим инструментом, опосредующим строительные отношения.

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

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

Для заключения гражданско-правового договора необходимо согласие сторон по ряду условий. Без соблюдения данных условий договор будет считаться незаключенным. Об этом условии говорится в статье 432 ГК РФ: «Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение» [7].

К существенным условиям договора относится условие о его предмете, а также условия, определённые законом как существенные для данного вида договора. Для некоторых договоров закон определяет конкретные существенные условия, например, срок поставки для договора поставки или цена недвижимости для договора продажи недвижимого имущества.

«Исходя из буквального анализа положений статьи 740 ГК РФ, можно выделить условия, которые являются существенными для договора строительного подряда:

- предмет договора (конкретный вид работ и содержание технической документации);
- сроки выполнения работ» [20, с. 172].

Президиум ВАС РФ в Информационном письме от 24 января 2000 года № 51 указывает на то, что «Предмет договора, как следует из статьи 740 ГК

РФ, является существенным условием договора, при отсутствии которого он считается незаключенным» [27].

Как уже отмечалось ранее, «предметом договора строительного подряда является выполнение определенных документацией и сметой работ и достижение определенного договором результата – конечного результата работ, выраженного в натуральной форме» [19, с. 446]. По мнению А.С. Лебедевой, «предмет договора строительного подряда – это действия подрядчика по строительству или реконструкции объекта и деятельностью заказчика по их приемке и оплате» [19, с. 446].

В свою очередь, по мнению Г.Г. Магомедова, «предмет договора строительного подряда – это вновь построенный или реконструированный и готовый к сдаче объект, являющийся результатом деятельности подрядчика» [20, с. 170].

В.В. Гушин и О.И. Терещенко отмечают, что «в договоре строительного подряда присутствует два предмета: материальный и юридический. Материальный предмет – результат работ, юридический предмет – результат деятельности сторон по исполнению договора строительного подряда» [11, с. 105].

Ряд авторов придерживаются так называемого «деятельностного» подхода к определению предмета договора строительного подряда. В соответствии с данным подходом, под предметом договора понимается не сдаваемый построенный объект, а отношения субъектов по поводу строительства объекта» [22, с. 150]. Так, например, П.В. Надтачаев и С.В. Мельник, определяя предмет договора строительного подряда, пишут следующее: «предмет договора строительного подряда составляют отношения, связанные с созданием недвижимого объекта, вновь создаваемого или подлежащего улучшению» [22, с. 150].

Придерживаемся точки зрения, что для определения предмета договора подряда необходимо указать результат, к которому должны привести подрядные работы.

Таким образом, вопрос о том, что именно составляет предмет договора строительного подряда, является дискуссионным в современной науке, и единства точек зрения среди авторов по данному вопросу не наблюдается. Несмотря на это, не вызывает сомнений тот факт, что предмет договора – это существенное условие, которое в обязательном порядке должно быть указано в договоре, в противном случае договор не будет считаться заключенным.

«Вторым существенным условием является срок договора (срок выполнения работ). Данный срок определяется по соглашению сторон и, как правило, определяется не только конечный срок, к которому работы должны быть выполнены, но и начальный срок строительства» [20, с. 173]. Зачастую сторонами определяются промежуточные сроки отдельных этапов строительства, что позволяет заказчику более тщательно вести контроль за действиями подрядчика.

Президиум ВАС РФ в Информационном письме от 24 января 2000 года № 51 указывает на то, что «В соответствии со статьей 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Следовательно, условие о сроке окончания работ является существенным условием договора» [26].

Условие о сроке договора является, как уже было отмечено ранее, существенным, а отсутствие в договоре строительного подряда условия о сроке делает его незаключенным. На это указывает как судебная практика, так и Президиум ВАС РФ в Информационном письме от 24 января 2000 года № 51: «Договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ» [27].

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

Сторонами по договору строительного подряда являются заказчик и подрядчик. Права и обязанности сторон в договоре строительного подряда

регулируются как общими положениями договора подряда, так и конкретными нормами, характерными только для строительного подряда.

Безусловно, самой главной обязанностью подрядчика является выполнение определенных договором работ и сдача результата данных работ заказчику. Данные работы, как уже отмечалось ранее, должны осуществляться в соответствии с проектной, технической и стоимостной документацией, а также соответствовать строительным нормам и правилам, и иным требованиям законодательства.

Подрядчик имеет обязанность не только выполнить конкретный перечень работ и сдать результат работы заказчику, но и обеспечить надлежащее качество выполняемых работ. Также подрядчик обязан соблюдать сроки строительных работ, установленные договором.

Необходимо отметить, что помимо передачи готового результата работ заказчику, подрядчик обязан также передать всю сопутствующую документацию на объект строительства.

По общему правилу «строительные работы выполняются непосредственно подрядчиком и из материалов приобретаемых подрядчиком. Однако на практике встречаются и ситуации, когда материалы для строительных работ предоставляются заказчиком. В таком случае первоначальную ответственность за качество материалов несет заказчик, однако подрядчик, принимая данные материалы, обязан убедиться в их свойствах и характеристиках, которые должны отвечать как условиям договора, так и требованиям законодательства (иными словами, осуществить надлежащую приемку материалов)» [15, с. 314]. В противном случае, в соответствии со статьей 716 ГК РФ «Подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу: при обнаружении непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи» [6].

При выполнении работ с использованием материала заказчика «Подрядчик обязан использовать предоставленный заказчиком материал экономно и расчетливо, после окончания работы представить заказчику отчет об израсходовании материала, а также вернуть его остаток либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала» [6].

Пункт 2 статьи 713 устанавливает следующее право подрядчика «Если результат работы не был достигнут либо достигнутый результат оказался с недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре подряда использования, а при отсутствии в договоре соответствующего условия не пригодным для обычного использования, по причинам, вызванным недостатками предоставленного заказчиком материала, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной им работы» [6].

Согласно пункту 1 статье 718 ГК РФ: «Заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работы» [6]. Иными словами, со своей стороны заказчик обязан содействовать подрядчику в осуществлении работ, а в том случае, если заказчик не осуществляет такого содействия, подрядчик вправе приостановить работу по договору, либо изначально не приступать к ней. Также подрядчик имеет право отказаться работать по уже заключенному договору, если в процессе исполнения договора заказчик не оказывает необходимого содействия, а подрядчик, в свою очередь, несет убытки и дополнительные издержки из-за вынужденного простоя.

Законодателем в пункте 1 статьи 750 ГК РФ закреплена норма о сотрудничестве сторон в договоре строительного подряда: «Если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности,

утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены» [6].

Стоит также отметить, что законодателем отдельно выделена норма об обязанности подрядчика по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ (статья 751 ГК РФ). Невыполнение данной нормы влечет за собой ответственность подрядчика, которая будет зависеть от степени причиненного ущерба.

Основной обязанностью заказчика является оплата установленной цены договора подрядчику. При неисполнении данной обязанности подрядчик имеет право на удержание результата работ (статья 712 ГК РФ). Иными словами, удержание результата работ возможно в случае, если заказчик не уплатил обусловленную цену или другую сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда» [15, с. 318].

Закон допускает внесение изменения в техническую документацию. Так, согласно статье 744 ГК РФ: «1. Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. 2. Внесение в техническую документацию изменений в большем против указанного в пункте 1 настоящей статьи объеме осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы» [6].

«Заказчик имеет право на осуществление контроля за ходом и качеством работ, осуществляемых подрядчиком. В том случае, если договором строительного подряда, либо приложением к нему, являющемся неотъемлемой частью договора, установлены промежуточные сроки работ, заказчик вправе осуществлять контроль за соблюдением сроков выполнения работ согласно графику» [15, с. 321]. Право заказчика на контроль и надзор за выполнением работ по договору строительного подряда установлено статьей 748 ГК РФ.

Зачастую осуществление контроля и надзора непосредственно заказчиком невозможно ввиду отсутствия у него необходимых знаний относительно строительных норм и требований. В таком случае, заказчик привлекает стороннюю инженерную организацию, заключает с ней договор, предметом которого является осуществление контроля инженером за подрядчиком. В данной ситуации необходимо закрепление функций инженера, его прав, обязанностей и ответственности непосредственно в договоре строительного подряда.

В том случае, если заказчиком или подрядчиком принято решение о приостановлении строительных работ (по независящим от сторон причинам), то заказчик обязан оплатить подрядчику стоимость фактически произведенных работ. А в том случае, если решение о приостановлении строительных работ принимается заказчиком, им оплачиваются дополнительно убытки подрядчика, которые вызваны данным приостановлением.

Как уже отмечалось ранее, после окончания работ заказчик и подрядчик осуществляют сдачу и приемку работ. «Как правило, подрядчик уведомляет заказчика о том, что все строительные работы по договору выполнены, а объект строительства готов к сдаче, а заказчик, в свою очередь, после получения уведомления приступает к приемке результата работ» [15, с. 321].» По общему правилу, установленному пунктом 2 статьи 753 ГК РФ: «Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда. В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления» [6].

«Осуществление приемки некоторых работ возможно только при проведении предварительных испытаний, по результатам которых заказчик определяет осуществлять приемку или нет. Соответственно, при положительном результате испытаний заказчик обязан осуществить приемку,

а в том случае, если при проведении испытаний будут выявлены недостатки, наличие которых не позволит заказчику использовать объект строительства в тех целях, в которых планировалось, заказчик имеет право отказаться от приемки результата работ» [15, с. 324].

Таким образом, ввиду того, что договор строительного подряда является двусторонним, (и у заказчика, и у подрядчика имеются права и обязанности, которые корреспондируют друг другу.

По итогам второй главы можно сделать следующие выводы.

Ввиду того, что договор строительного подряда является двусторонним, у каждой из сторон договора (и у заказчика, и у подрядчика) имеются права и обязанности, которые корреспондируют друг другу – такие права и обязанности, которые возникают у сторон договора в результате взаимного предоставления прав и обязанностей. Например, обязанность подрядчика выполнить определённую работу корреспондирует праву заказчика требовать выполнения этой работы, а право заказчика требовать качественного выполнения работы корреспондирует обязанности подрядчика обеспечить такое качество.

## **Глава 3 Направления совершенствования законодательства о строительном подряде**

### **3.1 Проблемы правового регулирования договора строительного подряда**

Несмотря на то, что договор строительного подряда достаточно детально урегулирован законодателем, и большая часть необходимых аспектов правового регулирования в нормах закона освещена, споры между сторонами договора регулярно выносятся на рассмотрение судов. Как отмечает Г.Г. Магомедов, «Судебная практика по строительным спорам достаточно обширна, однако растущее количество рассматриваемых судами дел свидетельствует о том, что при заключении и исполнении договоров на выполнение работ стороны не в полной мере учитывают возможные правовые риски» [20, с. 172].

Основной проблемой правового регулирования договора строительного подряда является обилие отсылочных норм в тексте ГК РФ к абстрактным положениям законов и нормативных актов без конкретизации сферы их возможного применения или отраслевой принадлежности, что создаёт дополнительные риски для правоприменителей.

В соответствии с разъяснениями Президиума ВАС РФ «существенными условиями договора строительного подряда являются условия: о предмете, о сроке выполнения (окончания) работ» [27].

Исходя из положений статьи 709 ГК РФ: «1. В договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса. 2. Цена в договоре

подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. 3. Цена работы может быть определена путем составления сметы» [6].

Как уже отмечалось ранее, наличие проектно-сметной документации является условием договорных отношений по поводу строительства. Суды склоняются к тому, что отсутствие проектно-сметной документации, определяющей перечень и объем работ, не свидетельствует о несогласованности условия договора строительного подряда о предмете, если обязанность по разработке такой документации лежит на подрядчике.

Анализ судебной практики показывает, что в ряде случаев суды не признают договоры строительного подряда заключенными при отсутствии согласованной сторонами сметы (например, Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти (Самарская область) по делу № 2-11/2020 [31]; Решение Советского районного суда г. Улан-Удэ (Республика Бурятия) по делу № 2-2532/2017 [34]). Несмотря на это, суды встают на сторону подрядчиков и, признавая договор строительного подряда незаключенным, не отрицают факта частичного исполнения договора (при предоставлении подрядчиком соответствующей подтверждающей документации).

Стоит отметить, что отсутствие согласованной цены договора (отсутствие сметы), хоть и не является безусловным основанием для признания судом договора незаключенным, но и не является также основанием для того, чтобы заказчик не оплачивал фактически выполненные подрядчиком работы, стоимость которых определяется экспертным путем. Таким образом, даже при отсутствии согласованной сметы суды принимают решение о необходимости оплаты заказчиком подрядчику сумм фактически выполненных (переданных заказчику) результат работ (например, Решение Краснотурьинского городского суда (Свердловская область) по делу № 2-716/2020) [32].

Полагаем, что отсутствие сметы должно являться основанием признания договора незаключенным, поскольку именно смета является

основанием для оплаты выполненных работ. Данная норма указана в пункте 1 статьи 746 ГК РФ: «Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда» [6].

Необходимо отметить, что хоть цена и не является существенным условием договора подряда, к данному виду договоров не применяется норма пункта 3 статьи 424 ГК РФ, в соответствии с которой: «В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги» [7]. Суды отмечают, что в отсутствие сметы цена отдельных строительных работ может быть определена только экспертным путём, исходя из цен на аналогичные работы и услуги (например, Решение Промышленного районного суда г. Смоленска (Смоленская область) по делу № 2-1465/2019 [33]).

На практике для выполнения строительных работ подрядчиком зачастую привлекаются третьи лица – субподрядчики. Субподрядчики – это организации или физические лица, которые привлекаются генеральным подрядчиком для выполнения части работ или оказания услуг по основному договору подряда. Они заключают договоры субподряда с генеральным подрядчиком и выполняют свои обязательства в соответствии с этими договорами. В таком случае подрядчик становится генеральным подрядчиком (генподрядчиком). Данная норма содержится в пункте 1 статьи 706 ГК РФ: «Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика» [7].

Согласно пункту 3 статьи 706 ГК РФ заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, которые заключены каждым из них с генподрядчиком.

Исключение составляют случаи, когда законом или договором предусмотрено иное.

Исходя из анализа судебной практики, можно сделать вывод о том, что заказчик может предъявлять требования к субподрядчику, когда между ними с согласия генерального подрядчика заключен договор на выполнение отдельных работ или если в договоре подряда и субподряда установлено, что заказчик рассчитывается непосредственно с субподрядчиком и последний несет какие-либо обязательства перед заказчиком.

Зачастую в договор субподряда включается условие об оплате выполненных работ субподрядчику после получения генподрядчиком оплаты от заказчика. Считаем, что такое условие может существенно нарушать права субподрядчика на получение платы за работы, выполненные им надлежащим образом, поскольку недобросовестный генподрядчик может ссылаться на то, что заказчик не перечислил денежные средства или не совершил иных действий, определенных в договоре субподряда.

Таким образом, еще одной проблемой правового регулирования договора строительного подряда, считаем наличие условия в договоре субподряда об оплате выполненных субподрядчиком работ после получения оплаты от заказчика. Наличие в договоре данного условия может повлечь за собой существенное нарушение прав субподрядчика.

Подытожив вышесказанное, сформулируем основные проблемы правового регулирования договора строительного подряда:

- обилие отсылочных норм в тексте ГК РФ к абстрактным положениям законов и нормативных актов без конкретизации сферы их возможного применения или отраслевой принадлежности;
- отсутствие законодательных норм об ответственности за непредставление или несвоевременное предоставление проектно-сметной документации;
- наличие условия в договоре субподряда об оплате выполненных субподрядчиком работ после получения оплаты от заказчика.

### **3.2 Предложения по совершенствованию норм о строительном подряде**

Ранее нами было отмечено, что одним из существенных условий договора строительного подряда является условие о предмете договора. Указание на это обстоятельство имеется в действующих нормах гражданского законодательства. Однако, в части определения предмета договора строительного подряда отсутствует единообразный подход – законодателем не дается определения термину «предмет договора строительного подряда», а среди ученых-правоведов не наблюдается единства точек зрения на данный термин.

Считаем, что необходимо на законодательном уровне разрешить вышеназванное противоречие и устранить повод для дискуссий, а именно путем разъяснений Верховного Суда РФ конкретизировать, что для определения предмета договора строительного подряда необходимо указать результат, к которому должны привести подрядные работы.

Практика показывает, что по поводу второго существенного условия договора строительного подряда – срок договора – нередко возникают спорные ситуации. В соответствии с пунктом 1 статьи 708 ГК РФ: «В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки)» [7].

Президиум ВАС РФ в Информационном письме от 25 ноября 2008 года № 127 указывает на то, что «... стороны в договоре не согласовали условия о начальном и конечном сроках выполнения работ (статьи 432, 708 ГК РФ), являющегося существенным» [26]. После публикации данных разъяснений суды в безусловном порядке стали признавать срок существенным условием договора подряда.

Определение срока в соответствие с нормой статьи 190 ГК РФ осуществляется следующим образом: «Установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить» [7].

Имеющаяся судебная практика достаточно широко трактует способы определения сроков в договорах строительного подряда, однако, по нашему мнению, необходимо придать обязательное значение начальному и конечному срокам строительства, а сторонам определять начальный и конечный сроки выполнения строительных работ исключительно календарной датой.

Считаем также необходимым разграничить сроки выполнения строительных работ и сроки действия договора строительного подряда. Данное разграничение позволит избежать возможных проблем с оплатой и исполнением обязательств по сделке.

Полагаем, что к существенным условиям договора строительного подряда путем разъяснений Верховного Суда РФ необходимо отнести его цену. Считаем, что как техническая документация, так и сметная оказывают непосредственное влияние на определение предмета договора и исполнение договора. В связи с этим предлагаем дополнить статью 743 ГК РФ положением о том, что цена определяется сметой, составленной на основе технической документации.

Безусловно, не все недостатки строительных работ препятствуют использованию объекта строительства и, как следствие, подписанию акта сдачи-приемки. Однако практика показывает, что заказчики отказывают в подписании акта, ссылаясь на положения статьи 753 ГК РФ, хотя выявленные ими недостатки не лишают его возможности использования объекта строительства для целей, предусмотренных договором. Зачастую недостатки могут быть в разумный срок устранимы подрядчиком, и их наличие не

является основанием для отказа в подписании акта сдачи-приемки. Данный вывод подтверждается Президиумом ВАС: «Ссылки в названном акте на то, что обнаруженные недостатки исключают возможность использования результата работ для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком, отсутствуют. Не свидетельствуют материалы дела и о заявлении заказчиком требований, предусмотренных статьей 723 Гражданского кодекса. Между тем сам факт наличия некоторых недостатков в выполненных работах не может являться безусловным основанием для отказа от подписания актов и оплаты работ» [29].

В данной ситуации целесообразно воспользоваться гарантийным удержанием, которое представляет собой форму обеспечения полного и качественного выполнения условий договора подряда. Гарантийное удержание представляет собой часть оплаты, которую заказчик удерживает у себя на определённый в договоре срок. Если в течение этого времени не будут выявлены недостатки в выполненных работах, либо устранены ранее выявленные недостатки, заказчик должен выплатить гарантийное удержание подрядчику.

Полагаем, что данную проблему правоприменения возможно решить путем включения в гражданское законодательство нормы о праве гарантийного удержания заказчиком части стоимости работ в качестве обеспечения надлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств по качеству выполненных работ.

Таким образом, нами были сформулированы некоторые предложения по совершенствованию норм о строительном подряде:

- конкретизировать, что для определения предмета договора строительного подряда необходимо указать результат, к которому должны привести подрядные работы;

- включить в статью 740 ГК РФ дополнительное положение о необходимости указания предмета договора строительного подряда в качестве овеществлённого результата работ;
- дополнить статью 743 ГК РФ положением о том, что цена определяется сметой, составленной на основе технической документации.

По итогам третьей главы можно сделать следующие выводы.

Основными проблемами правового регулирования договора строительного подряда на сегодняшний день являются:

- обилие отсылочных норм в тексте ГК РФ к абстрактным положениям законов и нормативных актов без конкретизации сферы их возможного применения или отраслевой принадлежности;
- отсутствие законодательных норм об ответственности за непредставление или несвоевременное предоставление проектно-сметной документации;
- наличие условия в договоре субподряда об оплате выполненных субподрядчиком работ после получения оплаты от заказчика.

Проведенное нами исследование позволило сформулировать ряд предложений по совершенствованию норм о строительном подряде, применение которых на практике, как мы считаем, позволит усовершенствовать механизм правового регулирования договора строительного подряда.

## Заключение

История становления и развития договора подряда насчитывает множество веков. Истоки «подряда» зародились в римском праве. В период господства римского права институт подряда уже существовал и был широко распространен. Несмотря на то, что подряд являлся разновидностью найма, отличительные особенности подряда от иных договоров римскими юристами выделялись, также как и выделялись существенные условия договора подряда.

Договор подряда имеет длительную историю становления и развития. Он возник в римском праве, которое оказало значительное влияние на романо-германскую правовую семью, в связи с чем фундаментальные основы подрядных правоотношений, установленные римскими юристами легли в основу современного гражданского законодательства о договоре подряда.

В настоящее время значимое место в общественных отношениях занимают гражданско-правовые договоры, поскольку они затрагивают практически все сферы жизни человека. Они используются при купле-продаже, аренде, оказании услуг и во многих других случаях. Гражданско-правовые договоры позволяют сторонам свободно и независимо определять условия сотрудничества, выбирать наиболее подходящий вариант для своих потребностей и интересов.

В настоящее время договору подряда в части второй Гражданского кодекса РФ посвящена Глава 37, которая на сегодняшний день содержит 5 параграфов (параграфы 1-5) и включает 67 статей (статьи 702-768).

Нормы гражданского права, содержащиеся в ГК РФ и в иных нормативно-правовых актах, в обязательном порядке должны соответствовать Конституции РФ, которая, в свою очередь, является основным законом страны, определяющим её государственное устройство, принципы организации власти, основные права и обязанности граждан.

ГК РФ в целом соответствует современным требованиям и условиям рыночной экономики, хотя отдельные его положения, безусловно, требуют совершенствования, уточнения и дополнения.

В настоящее время значимое место в общественных отношениях занимают гражданско-правовые договоры, поскольку они затрагивают практически все сферы жизни человека. Гражданско-правовые договоры позволяют сторонам свободно и независимо определять условия сотрудничества, выбирать наиболее подходящий вариант для своих потребностей и интересов.

Самостоятельным видом договора является договор подряда, который в настоящее время является распространенным и широко используется в современной практике. Договор подряда – это двустороннее соглашение между подрядчиком и заказчиком. Гражданско-правовая характеристика договора подряда: консенсуальный, возмездный, двусторонне обязывающий.

Договор строительного подряда обладает отличительными признаками:

- основным обязательством подрядчика является выполнение работы, а заказчика – её оплата;
- работа, осуществляемая подрядчиком, имеет своей целью удовлетворение потребностей и запросов заказчика;
- подрядчик независим от заказчика в своей финансово-хозяйственной деятельности;
- передача вещи по договору рассматривается не как условие заключения договора, а как условие его исполнения;
- до момента сдачи работы заказчику, собственником вещей, созданных в соответствии с условиями договора строительного подряда, является подрядчик.

Безусловно, самой главной обязанностью подрядчика является выполнение определенных договором работ и сдача результата данных работ заказчику. Данные работы должны осуществляться в соответствии с проектной, технической и стоимостной документацией, а также

соответствовать строительным нормам и правилам, и иным требованиям законодательства. Подрядчик имеет обязанность не только выполнить конкретный перечень работ и сдать результат работы заказчику, но и обеспечить надлежащее качество выполняемых работ. Также подрядчик обязан соблюдать сроки строительных работ, установленные договором. Необходимо отметить, что помимо передачи готового результата работ заказчику, подрядчик обязан также передать всю сопутствующую документацию на объект строительства.

Со своей стороны заказчик обязан содействовать подрядчику в осуществлении работ, а в том случае, если заказчик не осуществляет такого содействия, подрядчик вправе приостановить работу по договору, либо изначально не приступать к ней. Также подрядчик имеет право отказаться работать по уже заключенному договору, если в процессе исполнения договора заказчик не оказывает необходимого содействия, а подрядчик, в свою очередь, несет убытки и дополнительные издержки из-за вынужденного простоя.

Таким образом, ввиду того, что договор строительного подряда является двусторонним, у каждой из сторон договора (и у заказчика, и у подрядчика) имеются права и обязанности, которые корреспондируют друг другу – такие права и обязанности, которые возникают у сторон договора в результате взаимного предоставления прав и обязанностей. Например, обязанность подрядчика выполнить определённую работу корреспондирует праву заказчика требовать выполнения этой работы, а право заказчика требовать качественного выполнения работы корреспондирует обязанности подрядчика обеспечить такое качество.

Основными проблемами правового регулирования договора строительного подряда на сегодняшний день являются:

- обилие отсылочных норм в тексте ГК РФ к абстрактным положениям законов и нормативных актов без конкретизации сферы их возможного применения или отраслевой принадлежности;

- отсутствие законодательных норм об ответственности за непредставление или несвоевременное предоставление проектно-сметной документации;
- наличие условия в договоре субподряда об оплате выполненных субподрядчиком работ после получения оплаты от заказчика.

Проведенное нами исследование позволило сформулировать ряд предложений по совершенствованию норм о строительном подряде:

- конкретизировать, что для определения предмета договора строительного подряда необходимо указать результат, к которому должны привести подрядные работы;
- включить в статью 740 ГК РФ дополнительное положение о необходимости указания предмета договора строительного подряда в качестве о вещественного результата работ;
- дополнить статью 743 ГК РФ положением о том, что цена определяется сметой, составленной на основе технической документации;
- рассмотреть возможность дополнения главы 37 ГК РФ нормой о необходимости включения положения о гарантийном удержании в размере 5% заказчиком стоимости работ.

Применение предложений по совершенствованию норм о строительном подряде на практике, как мы считаем, позволит усовершенствовать механизм правового регулирования договора строительного подряда.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев О.Г., Гонгало Б.М., Мурзин Д.В. Гражданское право. Учебник. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект. 2023. 440 с.
2. Белов В.А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть. М.: Издательство Юрайт. 2024. 451 с.
3. Воробьева О.В. Составление договора: техника и приемы. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 227 с.
4. Гогин А.А., Федорова А.Н. Договор подряда: историко-правовые периоды становления, развития и современного состояния // Основы ЭУП. 2021. № 2 (27). С. 38-44.
5. Градостроительный кодекс: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. 03.01.1995. № 1 (часть I). Ст. 16.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1994. № 5. Ст. 410.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 5.12.1994. № 32. Ст. 3301.
8. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года: Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г. // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.
9. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года: Указ Президиума ВС РСФСР от 12 июня 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.
10. Гумба Х.М. Строительный контроль и аудит. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 233 с.
11. Гущин В.В., Терещенко О.И. Классификация договорных конструкций в строительно-архитектурной сфере // Образование и право. 2021. № 8. С. 104-109.

12. Егоров С.А. История государства и права России в 2 ч. Часть 1. IX – первая половина XIX века. 2-е изд. М.: Издательство Юрайт. 2023. 345 с.
13. Зайков А.В. Римское частное право. 2-е изд., испр. М.: Издательство Юрайт. 2024. 422 с.
14. Земельный кодекс: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
15. Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть. 20-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 526 с.
16. Казанцев М.Ф. Договорное регулирование. Цивилистическая концепция. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 393 с.
17. Кайнов В.И. Римское право. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 178 с.
18. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 25.12.1993. № 237.
19. Лебедева А.С. Понятие, существенные условия и порядок заключения договора подряда // Вестник науки. 2023. № 5 (62). С. 445-452.
20. Магомедов Г.Г. Понятие, значение и юридическая природа договора строительного подряда // Вестник науки. 2023. № 7 (64). С. 169-174.
21. Малюшев А.В., Гурулева Э.А. История развития отечественного правового регулирования договора строительного подряда с древнейших времен до 1995 года // Legal Bulletin. 2023. № 3. С. 21-31.
22. Надтачаев П.В., Мельник С.В. К вопросу о понятии договора строительного подряда // Аграрное и земельное право. 2022. № 11 (215). С. 150-151.
23. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 17 ноября 1995 № 169-ФЗ (ред. от 10.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 20.11.1995. № 47. Ст. 4473.

24. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федеральный закон от 25 февраля 1999 № 39-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. 01.03.1999. № 9. Ст. 1096.

25. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов: Федеральный закон от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть I). Ст. 40.

26. Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 ноября 2008 № 127 // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_83961/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83961/)

27. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 № 51 // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_25976/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25976/)

28. Перепечин Д.А. Особенности договора строительного подряда // Форум молодых ученых. 2020. № 11 (51). С. 230-233.

29. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 12888/11 по делу № А56-30275/2010 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 8.

30. Разумовская Е.В. Договорное право. Особенная часть. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 449 с.

31. Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти (Самарская область) по делу № 2-11/2020 // <https://sudact.ru/regular/doc/AnuZ30hf4g1/>

32. Решение Краснотурьинского городского суда (Свердловская область) по делу № 2-716/2020) // <https://sudact.ru/regular/doc/HqCfRTDz17Yv/>

33. Решение Промышленного районного суда г. Смоленска (Смоленская область) по делу № 2-1465/2019 // <https://sudact.ru/regular/doc/RHAzzjalKfdP/>

34. Решение Советского районного суда г. Улан-Удэ (Республика Бурятия) по делу № 2-2532/2017 // <https://sudact.ru/regular/doc/pfJr5CkKM2dv/>

35. Рубаник В.Е. История государства и права России до XVII века. М.: Издательство Юрайт. 2024. 275 с.

36. Свод законов гражданских: 1 часть X тома Свода законов Российской империи по изданию 1857 года, дополненный всеми позднейшими узаконениями и ссылками на статьи других томов свода, с алфавитным указателем. 2-е, испр. и доп. изд. СПб: издание Жиркевича и Зубарева. 1867. 631 с.

37. Тараборин Р.С. Московское правовое наследие в гражданском праве Российской империи первой половины XIX в. // Российское право: образование, практика, наука. 2021. № 6. С. 92-99.

38. Ялилов А.Д. Гражданско-правовые договоры как регуляторы отношений в области строительства // ВЭПС. 2022. № 1. С. 112-117.