

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)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))/специализация

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

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

Обучающийся

А.П. Скорикова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. пед. наук, доцент, О.А. Воробьева

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

Тольятти 2024

Аннотация

Актуальность темы исследования связана с тем, что, несмотря на значительное количество научных трудов, посвящённых правовому регулированию договора строительного подряда, на практике продолжают возникать острые дискуссии и вопросы, требующие уточнения. Это касается как специфики данного вида договора в системе имущественных отношений, так и его правового регулирования.

Цель исследования заключается в изучении правовой природы, содержания и особенностей договора строительного подряда, а также выявлении проблемных аспектов, связанных с его регулированием в рамках российского законодательства.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- провести общую характеристику договора строительного подряда;
- изучить особенности содержания и исполнения договора строительного подряда;
- проанализировать актуальные проблемы и недостатки правового регулирования договора строительного подряда.

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

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора строительного подряда.....	6
1.1 Понятие, признаки и особенности договора строительного подряда в системе договорных отношений.....	6
1.2 Форма и порядок заключения договора строительного подряда.....	11
Глава 2 Особенности содержания договора строительного подряда	15
2.1 Существенные условия договора строительного подряда	15
2.2 Права и обязанности сторон договора строительного подряда	24
Глава 3 Современные проблемы в сфере договора строительного подряда ..	36
3.1 Проблемы законодательного регулирования отношений по договору строительного подряда	36
3.2 Проблемы правоприменения договора строительного подряда	40
3.3 Проблемы ответственности сторон по договору строительного подряда.....	46
Заключение	53
Список используемой литературы и используемых источников.....	55

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что имущественные отношения в гражданском обороте регулируются рядом договоров, в том числе, договором строительного подряда, который представляет собой одно из распространенных оснований возникновения гражданских отношений, опосредующий рыночные взаимодействия, связанные с выполнением работ.

Возникновение, развитие и формирование инфраструктуры порождает социально-экономическую потребность существования договора строительного подряда. Непосредственно это обосновывается востребованностью жилищного строительства, коммерческой недвижимости, коммуникаций, дорог, поскольку это неотъемлемая часть жизни человека. Кроме этого, уже существующие объекты инфраструктуры нуждаются в регулярном поддержании необходимого состояния, а также ремонте и реконструкции. Решить возникающие задачи в данной отрасли призван договор строительного подряда, благодаря которому у субъектов появляется возможно достичь взаимного удовлетворения интересов. Фактически, в настоящее время нет ни единой сферы, в которой не затрагивался бы вопрос, связанный со строительством.

Несмотря на изученность вопросов правового регулирования договора строительного подряда, на данный момент как на практике, так и в научной сфере возникают острые дискуссии и обсуждения исследуемой проблематики, в том числе, в отношении специфики исследуемого вида договора в системе имущественных отношений.

Цель исследования – изучение понятия, содержания и особенностей, проблемных аспектов правового регулирования договора строительного подряда в соответствии с российским законодательством.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- дать общую характеристику договора строительного подряда;

- рассмотреть особенности содержания договора строительного подряда;
- проанализировать современные проблемы в сфере договора строительного подряда.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе заключения, исполнения и прекращения договора строительного подряда.

Предмет исследования – нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие договор строительного подряда, научные труды исследователей в данной сфере, материалы правоприменительной практики договора строительного подряда.

Теоретическую основу исследования составили научные труды и публикации исследователей вопросов договора строительного подряда, таких, как О.А. Беляева, А.А. Бросалина, А.А. Виловатый, К.В. Васильева, В.Г. Голышев, Г.Ф. Идрисова, Г.В. Матвеев, М.Н. Лупачев, А.В. Сарнакова, П.П. Оршулевич, Д.А. Перепечин, Е.А. Рачковская, О.Ю. Рузавина, Е.А. Хакимязнова, К.А. Хапчаева, В.Д. Яблонских, и других авторов.

Нормативную основу исследования составили положения Конституции РФ [11], части 1 и 2 Гражданского кодекса РФ [8] (далее – ГК РФ), ряда иных кодексов и Федеральных законов в данной сфере правового регулирования.

Методологическую основу исследования образуют общенаучные методы – анализ и синтез, индукция и дедукция, аналогия, сравнение и специальные методы – формально-юридический, специально-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, признаки и особенности договора строительного подряда в системе договорных отношений

Согласно законодательному определению, данному в п. 1 ст. 740 ГК РФ, договор строительного подряда – «договор, по которому подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену» [7].

В доктрине гражданского права данное понятие оценивается авторами неоднозначно. Так, критикуется легальное определение рассматриваемого договора. Например, А.А. Виловатый и К.В. Васильева определяют его «как договор, который был заключен на основании предварительных действий заказчика, по которому подрядчик обязан выполнять комплекс строительно-монтажных работ, указанных в технической документации, направленных на строительство или реконструкцию с целью выполнения определенной работы» [5, с. 348].

В свою очередь, Д.А. Перепечин определяет анализируемый договор «как контракт, в соответствии с которым подрядчик обязуется построить или реконструировать недвижимость на основании инструкций заказчика, и, следовательно, заказчик берет на себя обязательство создать необходимые условия для выполнения подрядчиком работ, принять их результат и правильное выполнение работ» [15, с. 62].

Необходимо подчеркнуть, что в определении договора строительного подряда указана обязанность исполнителя взять на себя задачу, связанную с «выполнением строительства или восстановления объекта недвижимости». Это формулировка существенно сужает круг видов деятельности, которые могут быть осуществлены в рамках данного договорного отношения. Так, в

легальном определении, данном в п. 1 ст. 740 ГК РФ, указано, что «подрядчик обязуется построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы».

Как справедливо отмечает Е.И. Хакимязнова, данный договор обладает присущими только ему особенностями, позволяющими обособить договор строительного подряда в индивидуальный вид подрядных правоотношений [30, с. 95].

Согласно мнению Т.В. Ходесовой и Р.Н. Шалайкина, «важная особенность состоит в том, что работа, которую подрядчик обязуется выполнить по данному договору, относится к строительству объекта или выражается в иных строительных работах, при этом, у заказчика имеется определенная обязанность перед подрядчиком, которая не предусмотрена для других видов договоров, заключающаяся в формировании подрядчику возможности для выполнения определенных видов работ» [32, с. 72].

Также можно выделить признак, свойственный договору строительного подряда, заключающийся в том, что «отношения сторон возможны и после сдачи результата работ. В данном случае, имеется в виду ситуация, когда подрядчик берет на себя обязанность после исполнения обязательств по данному договору, осуществлять разнообразные услуги, которые можно отнести к эксплуатации завершенного объекта строительства» [32, с. 63].

Вопрос соотношения договора строительного подряда с иными видами договоров имеет определенную специфику, вызванную определенными сложностями разграничения данного договора с иными договорными конструкциями в трудовой и гражданско-правовой сфере.

Как справедливо отмечает Е.И. Хакимязнова, «наиболее схожими с данным договором правовыми конструкциями являются трудовой договор, договор оказания услуг, договор участия в долевом строительстве, инвестиционный договор» [32, с. 96]. Так, «вопрос соотношения анализируемой договорной конструкции с трудовым договором крайне актуален в связи с тем, что в определенных случаях недобросовестные

субъекты экономической деятельности нарушают трудовые права граждан, используя гражданско-правовые договоры, в частности, подряда, в трудовых отношениях. При заключении гражданско-правового договора, субъект права не является работодателем, соответственно, он не выплачивает социальные выплаты работникам, также появляется законная возможность обойти законодательство о выплатах по нетрудоспособности при несчастных случаях на производстве, что актуально в строительной деятельности» [32, с. 95].

Трудовой договор и гражданско-правовой договор строительного подряда различаются по объему прав и гарантий, а также отличаются в порядке обязательного социального страхования работников и исполнителей. В случае трудового договора работник подчиняется внутреннему трудовому распорядку, тогда как в гражданско-правовом договоре исполнитель имеет свободу воли и сам планирует свой рабочий график. Трудовой договор и договор строительного подряда имеют отличия в сфере своего применения и условий исполнения. В то время как трудовой договор предполагает стабильное выполнение определенных трудовых обязанностей на постоянной основе, договор строительного подряда охватывает выполнение определенной работы с конечной целью достижения конкретного результата.

Договор строительного подряда выделяется спецификой, выражающейся в конкретном материальном результате выполненных работ, что существенно отличает его от договора на оказание услуг. Так, по мнению Е.В. Афанасьевой, «часто результатом оказания услуг является любой материальный объект, например, стоматолог ставит пломбу, во время операции врач накладывает швы, но они также выполняют другие действия. Само создание материального объекта – это скорее способ, инструмент для достижения нереализованного результата (облегчение боли, излечение). В то же время, если ремонтные работы выполняются по контракту на строительство, новая вещь также не создается, но в результате предпринятых действий она приобретает дополнительные качества, повышающие ее

потребительскую ценность» [1, с. 161]. Также данный автор отмечает, что «необходимо обратить внимание на разницу в предмете этих договоров. Так, объектом договора на оказание услуг могут быть услуги, указанные в п. 2 ст. 779 ГК РФ. Упомянутая статья прямо предусматривает, что договор строительного подряда к ним не относится. При предоставлении услуг на платной основе, как правило, невозможно привлечь к исполнению третьих лиц, так как для клиента важна личность исполнителя, а также методы и способы предоставления услуги. Это ограничение не характерно для строительного контракта, поскольку это обязательство выполнять работы лично должно быть конкретно оговорено в договоре или законе. Вместе с тем, предоставление услуг не подразумевает передачу результата» [1, с. 162].

Важной проблемой является соотношение договора строительного подряда с договором долевого участия в строительстве, которые, несмотря на некоторые общие черты, имеют существенные различия. Как отмечают исследователи, «согласно соглашению о долевом участии в строительстве жилья исполнителем могут быть только юридические лица. В договоре строительного подряда подрядчик может быть как физическим, так и юридическим лицом» [12, с. 41].

Как отмечают исследователи, «договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда также различаются по объекту. Согласно действующему законодательству, объектом договора строительного подряда может быть любой объект, в том числе производственного назначения, а объектом договора долевого участия является жилое или нежилое здание в многоквартирном доме, гаражи, учреждения здравоохранения и др., за исключением промышленных объектов. Кроме того, по договору долевого участия в строительстве участнику передается не весь объект в целом, а конкретный объект недвижимости – квартира, апартаменты, комната, и т.д.» [12, с. 42]. При этом, «основное отличие состоит в том, что по договору строительного подряда строительство ведется по поручению заказчика, а по долевого

соглашению сбор средств участников возможен только после разработки проектной документации (публикации декларации проекта), получение разрешения на строительство и т.д. Таким образом, участник долевого строительства не определяет требования к предмету договора и выбирает долевой объект строительства на основании уже разработанной документации» [12, с. 43].

Проблемным вопросом является также соотношение анализируемого договора с инвестиционным договором.

По мнению М.В. Матвеевой, «особенности, присущие инвестиционному договору в сравнении с договором строительного подряда, могут быть охарактеризованы следующим образом:

- приемку работ зачастую осуществляет не инвестор, а застройщик. Для инвесторов не предусмотрено обязанности в предусмотренные сроки предоставлять земельный участок для строительства. Зачастую инвесторы не контролируют процесс осуществления капитальных вложений;
- инвестиционные отношения, при которых на стороне инвестора существует множественность лиц, а в качестве заказчика-застройщика выступает иная организация, не сопровождаются точным определением сметы, фиксирующей цену работ, объема работ, их содержания;
- передача создаваемого в результате капитального строительства объекта производится не инвестору, а заказчику» [15, с. 63].

Договор строительного подряда обладает особенностями, которые отличают его от других видов соглашений. Прежде всего, важно отметить, что подрядчик обязуется выполнить определённые работы, связанные со строительством объекта. Эти работы могут включать не только строительство зданий, но и такие операции, как реконструкция, капитальный ремонт или отделочные работы. Отношения между сторонами договора продолжаются и после завершения строительных работ. Это значит, что

взаимодействие может продолжаться и после того, как подрядчик сдал результат своей деятельности. Данный аспект позволяет четко выделить договор строительного подряда среди других соглашений, которые могут иметь схожие элементы, но не обладают такой продолжительностью обязательств и взаимных прав сторон.

1.2 Форма и порядок заключения договора строительного подряда

В соответствии с нормами главы 37 ГК РФ, посвященной вопросам подрядных отношений, не предусмотрено наличия специальных правил, касающихся формы договора строительного подряда. Это означает, что в таких случаях действуют общие положения, регулирующие форму договора в рамках ГК РФ.

Устная форма договора допустима в тех случаях, когда законодательство не предписывает обязательного письменного оформления, и стороны не согласовали иной способ заключения соглашения. Гражданский кодекс РФ не накладывает запретов или ограничений на устную форму заключения договора строительного подряда. Следовательно, к таким договорам применяются общие положения ст. 159 ГК РФ, регулирующие устные сделки.

Вместе с тем, мнения исследователей относительно возможности заключения данного договора в устной форме неоднозначны. Так, по мнению З.А. Ахмедовой, «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» [2, с. 103].

Абсолютного согласия с вышеприведенным мнением не может быть, так как данный вывод не учитывает ситуации, когда подрядчик и заказчик оба являются физическими лицами и соглашаются на строительство объекта с небольшими затратами и объемом работ. В таких случаях существует

возможность заключения договора строительного подряда без строгого соблюдения письменной формы.

Судебная практика также демонстрирует, что отсутствие простой письменной формы не делает договор строительного подряда недействительным, хотя стороны могут лишиться возможности представить свидетельские показания в судебном разбирательстве, в то же время сохраняется возможность предоставления других письменных доказательств. Следовательно, необходимо учитывать разнообразные ситуации заключения и доказывания договоров строительного подряда, исходя из конкретных обстоятельств каждого договора. Так, в суде по одному из дел в качестве таких доказательств были приведены «расписки о получении денежных средств за выполнение строительства фундамента жилого дома» [25].

В.Д. Яблонских справедливо полагает, что «договор строительного подряда может заключаться в том числе посредством совершения конклюдентных действий» [33, с. 251]. 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» [7]. В рамках строительных правоотношений существуют несколько основных действий, которые имеют решающее значение для их реализации. К таким действиям относятся выполнение подрядчиком задач, поставленных заказчиком, и оплата выполненных работ, которая является важной составляющей данного процесса. В этой связи необходимо четко различать два важных этапа: процесс согласования предмета договора и его фактическое заключение. Согласование предмета договора включает в себя обсуждение и определение условий, объема работ и других деталей, которые должны быть оговорены сторонами. Это предварительный этап, который обеспечивает понимание и согласие обеих сторон относительно того, что именно будет выполнено. Так, можно привести пример из правоприменительной практики, где суд отметил, что «переписка между сторонами имела отношение исключительно к

процессу согласования предмета договора строительного подряда. Данная переписка лишь подтверждает факт проведения переговоров между истцом и третьим лицом относительно конкретного вида и объема работ, но не относится к заключению и исполнению самого договора строительного подряда. Вопросы, связанные с сроком и ценой работы, не были предметом согласования» [21].

Таким образом, как можно видеть на основе вышеуказанного судебного решения, соглашение сторон о заключении договора строительного подряда может быть подтверждено в ситуации, когда их действия явно демонстрируют согласие на определенные условия сделки, такие как определение объема и характера работ, указание на объект строительства и установление сроков исполнения обязательств.

В таком случае, при обсуждении возможности заключения договора стороны выражают явное согласие и намерение достичь соответствующего соглашения. Вместе с тем, на этапе первоначальных переговоров и обмена информацией относительно предмета будущего соглашения, договор еще не считается заключенным. Для совершения договора требуется не только явное согласие сторон относительно его предмета, но и соблюдение прочих обязательных элементов, таких как цена, срок исполнения, ответственность сторон и другими условиями, установленными нормами действующего законодательства или соглашением сторон договора строительного подряда.

Процесс заключения договоров строительного подряда может быть осуществлен различными способами. Так, достаточно часто такие договоры заключаются в результате проведения торгов [33, с. 251].

Подрядные торги представляют из себя эффективный метод заключения договоров по выполнению строительных работ, который базируется на выборе подрядчика путем проведения конкурса. Этот процесс дает заказчику возможность оценить надежность, качество и стоимость работ при выборе исполнителя. Среди претендентов на право осуществления контракта выделяются подрядчики, не в состоянии выполнить условия

договора в установленные сроки и по определенной заранее цене.

В подготовке предстоящих конкурсов по договорам строительного подряда ключевую роль играют тендерные комитеты. Они занимаются не только организацией и публикацией информации о предстоящих торгах, но также разрабатывают разнообразную тендерную документацию, необходимую для проведения процедуры.

После завершения торгов и утверждения результатов со стороны заказчика, тендерный комитет обязан опубликовать итоги процесса в течение недели. Это позволяет всем заинтересованным сторонам быть в курсе результатов и обеспечивает прозрачность и объективность в проведении торговой деятельности.

По итогам исследования, проведенного в данной главе выпускной квалификационной работы, можно сформулировать следующие выводы:

Договор строительного подряда – правоотношение, относящееся к строительству объекта или выражающееся в иных строительных работах, в силу которого одна сторона – подрядчик, обязуется в установленный договором срок построить определенный объект или выполнить иные строительные работы по заданию другой стороны – заказчика, который обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

При заключении договора строительного подряда применяются общие нормы гражданского законодательства о форме договора, в частности, данный договор может быть заключен устно или письменно. Также анализируемый договор может заключаться посредством совершения определенных конклюдентных действий. Заключение договоров строительного подряда может осуществляться различными способами. Достаточно часто договоры строительного подряда заключаются в результате проведения торгов.

Глава 2 Особенности содержания договора строительного подряда

2.1 Существенные условия договора строительного подряда

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

В первую очередь, к существенным условиям анализируемого договора относится его предмет, который предполагает собой «определенный процесс и итоговый результат строительных работ, выраженный в конкретном виде» [29, с. 11].

Как отмечают Т.А. Скворцова, И.Е. Тимошенко, «предметом договора строительного подряда необходимо считать итог работы, произведенной подрядчиком, который выражен в овеществленной форме» [27, с. 152].

О.А. Беляева определяет «предмет договора строительного подряда, как совокупность взаимных действий подрядчика и заказчика, приводящих к конечной цели, предусмотренной договором» [3, с. 28]. При этом, как справедливо отмечают данные исследователи, «с точностью определить предмет договора строительного подряда довольно затруднительно, так как сам процесс строительства представляет собой сложную техническую процедуру и на данный момент в науке нет единого подхода к определению предмета договора строительного подряда. Из-за этого, при согласовании существенных условий стороны (подрядчик, заказчик) не в полной мере могут обсудить и прописать в договоре весь спектр работы, которую они подразумевают под предметом» [3, с. 31].

Как отмечают исследователи, «результат работ является важнейшим элементом предмета договора. Предмет как существенное условие договора строительного подряда должен быть более четко конкретизирован ещё на стадии заключения. Указание в договоре на конечный результат работ является обязательным. Можно себе представить ситуацию, при которой на

стадии принятия заказчиком результата строительных работ, он обнаруживает, что ряд действий не был выполнен: не побелен потолок, не прикручены плинтуса и так далее. Данную ситуацию можно было бы избежать, если в договоре строительного подряда был подробно сформулирован и детализирован предмет» [28, с. 720].

Структура предмета договора строительного подряда имеет несколько элементов, которые необходимо учитывать. Так, «в первую очередь, в договоре должно быть определено наименование объекта, за исключением случаев, когда договор заключается на выполнение иных строительных работ, таких как монтажные или пусконаладочные работы, которые неразрывно связаны с основным объектом строительства. Важным элементом предмета данного договора является указание целей эксплуатации объекта заказчиком. Также необходимо указать информацию о технической документации и ее характеристиках, включая сведения об утверждении проекта. Это позволит подрядчику точно понимать, какие требования предъявляются к выполнению работ и какие результаты должны быть достигнуты. Указание месторасположения объекта договора также является важным элементом договора, что позволит подрядчику точно определить место, где должны быть выполнены работы, и учесть все особенности, связанные с этим местом. Наконец, необходимо составить перечень монтажных, пусконаладочных и других работ, которые неразрывно связаны со строящимся объектом и которые должен выполнить подрядчик» [28, с. 721]. Для достижения необходимого результата работ, который удовлетворяет потребностям заказчика в рамках анализируемого договора, ключевую роль играет качественно разработанная техническая документация. Согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ, подрядчик обязан следовать технической документации [7]. Более подробно требования к применению технической документации при выполнении строительного подряда изложены в п. 2 ст. 743 ГК РФ, где указано, что договор должен предусматривать состав и содержание данной документации [7].

Как отмечают исследователи, «руководствуясь положением ст. 743 ГК РФ, можно резюмировать, что техническая документация к договору строительного подряда обязательна, т.е. вышеуказанная норма относится к нормам, имеющим императивный характер. При этом можно отметить, что зачастую стороны в рамках договора строительного подряда предусматривают техническую документацию при заключении договора. Иногда заказчик, не имея возможности сформировать техническое задание (отсутствие квалификации, опыта и пр.), на этапе заключения договора строительного подряда включает в договор условие формирования технической документации к работам (результатам работ) после заключения договора. Однако нередко бывает, когда стороны для исключения бумажной волокиты из-за небольшого объема работ предмет договора определяют непосредственно в самом договоре» [26, с. 28].

Изучая судебную практику, можно сделать неоднозначный вывод о том, что «отсутствие технической документации или недостаточность детализации результата работ не всегда свидетельствуют о несогласованности условий о предмете» [24].

В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г. № 51 была представлена следующая ситуация: «подрядчик обратился в арбитражный суд с иском, утверждая, что заказчик задерживает оплату работ, и он намерен взыскать неустойку. В ответ на иск ответчик ссылался на ст. 743 ГК РФ, которая говорит о том, что обязанностью подрядчика является выполнение строительных работ в соответствии с технической документацией, поскольку именно она определяет характер и объем работ. На основании того, что отсутствовала техническая документация на будущие строительные работы, заказчик требовал признать данный договор недействительным. Однако Арбитражный суд в первую очередь удовлетворил иск подрядчика, приняв решение о взыскании неустойки с ответчика. Из-за того, что объем работ и их характер определяются технической документацией, которая является предметом договора,

аргументы заказчика не были учтены. Стороны заключили соглашение о том, что заказчик поручает подрядчику строительство хозяйственного блока из бруса размером 6 на 8 метров, а также обговорили стоимость строительных работ. Несмотря на отсутствие технической документации, заказчик описал подрядчику желаемый результат работы, предоставив типовой образец хозяйственного блока, который должен был быть построен. Стороны приступили к выполнению своих обязанностей, и разногласия по существенным условиям отсутствовали. После завершения работ заказчик принял результат. Учитывая эти обстоятельства, договор не может быть признан незаключенным из-за отсутствия технической документации. В итоге, суд пришел к выводу, что нет оснований считать договор строительного подряда недействительным, поскольку предмет договора был определен» [10].

В рамках другого арбитражного дела, «рассматривался вопрос о незаключенности договора. Истец указывал в своем исковом заявлении о том, что стороны имели намерение заключить договор. Однако в дальнейшем в рамках преддоговорных отношений был подписан договор, но в то же время не согласована и не подписана техническая документация. Суд первой и апелляционной инстанций поддержал истца, указав, что между сторонами отсутствовало согласование существенных условий договора и вследствие данного факта между сторонами не возникла обязанность в рамках сделки. В последующем, как решение первой, так и апелляционной инстанции в кассационной инстанции отменено и вышеуказанное дело отправлено на новое рассмотрение» [19]. По мнению Е.А. Рачковской, «все работы, выполняемые в соответствии с договором строительного подряда, осуществляются в соответствии с технической документацией. Техническая документация определяет как объем, так и содержание работ, и на ее основе составляется смета. Техническую документацию и смету могут разрабатывать как подрядчик, так и заказчик, однако эти документы должны быть согласованы всеми сторонами» [23, с. 170].

Определение стоимости в договоре строительного подряда осуществляется через составление сметы. Так, в соответствии со ст. 711 ГК РФ, «оплата производится заказчиком после процедуры сдачи-приемки выполненных работ, при условии, что подрядчик надлежащим образом выполнил все свои обязательства и работы не имеют недостатков качества, а также соблюдены сроки, указанные в договоре» [7].

Как отмечает А.А. Бросалина, «в договоре строительного подряда может быть предусмотрена неоднократная оплата, а не только по окончании всех работ. Часто стороны договора соглашаются о предварительных платежах за отдельные этапы строительных работ или об авансовых платежах. Заказчик и подрядчик вольны определить цену строительных работ, а также выбрать порядок и способы оплаты в соответствии со своими предпочтениями» [4, с. 143].

Согласно ст. 744 ГК РФ, «стороны договора должны править объем и содержание планируемых работ в случае, когда нужно внести корректировки в техническую документацию. Инициатива по внесению изменений может исходить как от подрядчика, так и от заказчика» [7].

Если изменения вносит подрядчик, согласно положениям п. 3 ст. 743 ГК РФ, «сторона, выполняющая строительные работы, обязана уведомить заказчика о вновь возникших обстоятельствах, не учтенных в плане работ, и, при необходимости, приостановить строительство» [7]. Заказчику предоставляется период в 10 дней для принятия решения относительно продолжения работ. В случае отсутствия ответа со стороны заказчика, подрядчику поручается прекратить выполнение работ, причем иные риски и убытки возлагаются на заказчика. Однако следует отметить, что существуют определенные исключения данного правила, например, согласно п. 4 ст. 743 ГК РФ, «когда необходимы незамедлительные действия для устранения причин, которые могут принести вред строящемуся объекту и, соответственно, принести убытки заказчику» [7].

При этом, как отмечает Е.А. Рачковская, «если изменения вносит

заказчик, то это предусмотрено ст. 744 ГК РФ. В ходе проведения строительных работ заказчик может самостоятельно вносить изменения в техническую документацию. Это может быть связано как с особенностями производимых работ, не учтенными заранее, так и с желанием исправить недостатки изначальных планов. При этом необходимо соблюдать два условия: изменения не должны превышать первоначальную стоимость сметы на более чем 10%, а дополнительные работы должны соответствовать характеру изначально запланированных строительных работ» [23, с. 168].

Статья 744 ГК РФ не ограничивает заказчика в случае внесения изменений в планы строительства, которые увеличивают смету не более чем на 10 %. В соответствии с п. 2 ст. 744 ГК РФ, «стороны могут составить дополнительную смету и согласовать новые объемы работ» [7]. При этом важно определить, какие работы считаются дополнительными и подлежат оплате со стороны заказчика. Можно обратить внимание на пример из правоприменительной практики, в котором суд определяет «дополнительные работы как те, которые не были предусмотрены изначально в технической документации. Эти работы должны быть обязательными, так как без их выполнения, например, продолжение строительства объекта становится невозможным. В результате, это может привести к приостановке работ, а иногда даже угрожать повреждению объекта, что, в свою очередь, не позволяет достичь окончательного результата, предусмотренного договором» [18].

К.А. Хапчаева предлагает несколько вариантов, которые стороны могут использовать для согласования дополнительных работ, за которые подрядчик вправе получить оплату от заказчика. По мнению автора, при соблюдении этих условий выполнение таких работ не приводит к возникновению споров:

- заключение дополнительного соглашения между заказчиком и подрядчиком. Такое соглашение должно содержать существенные условия, аналогичные основному договору о строительстве;
- составление протокола рабочей встречи подрядчика и заказчика;

- обмен письмами;
- поведение заказчика, которое предполагает отсутствие у него претензий к подрядчику в отношении дополнительных работ [31, с. 27].

Как отмечает В.Г. Голышев, «при заключении договора, подрядчик и заказчик должны согласовать время, в течение которого будут проводиться строительные работы. В дополнение к обязательным начальному и конечному срокам, в определенных случаях также могут устанавливаться промежуточные сроки. Эти промежуточные сроки необходимы в случаях, когда работы предусматриваются выполнять поэтапно. Установленный срок подразумевает определенный временной интервал, начинающийся со старта строительства и заканчивающийся с достижением определенного результата, указанного в договоре подрядчиком и заказчиком» [6, с. 44].

«При этом, срок выполнения строительных работ может быть определен в договоре как конкретный временной период, ограниченный календарными датами, или путем указания на определенные действия сторон» [6, с. 44].

Для наглядного иллюстрирования важности установления срока выполнения работ в анализируемом договоре, можно привести следующий пример из судебной практики. Данное дело было рассмотрено в арбитражном суде Поволжского округа. Так, «истец подал иск против подрядчика, который не выполнил свои обязательства по договору. В ходе разбирательства суд установил следующие факты. Истец предоставил авансовый платеж на счет ответчика, однако подрядчик не приступил к выполнению работ. В результате заказчик обратился в суд с иском. В процессе рассмотрения дела стало известно, что стороны заключили договор, согласно которому подрядчик обязуется выполнить работы по заказу истца. Определены были объем и содержание работ, а также сумма оплаты за выполненную работу. Однако договор не содержал существенного условия – срока выполнения работ. Стороны не установили начальный и конечный

сроки строительства. Исходя из этого обстоятельства, суд пришел к выводу, что договор не считается заключенным» [17].

Договор строительного подряда охватывает не только общие временные рамки, касающиеся начала и завершения строительных работ, но и более детализированные промежуточные сроки. Эти промежуточные сроки играют важную роль, так как они устанавливают максимальные временные рамки для завершения отдельных этапов строительства, что позволяет более эффективно управлять процессом выполнения работ и контролировать их прогресс. Согласно требованиям, изложенным в ст. 708 ГК РФ, наличие таких промежуточных сроков является важным аспектом, который способствует более точному планированию и организации строительного процесса.

Кроме того, п. 2 ст. 708 ГК РФ регулирует процедуру изменения всех видов сроков в договоре строительного подряда. Это означает, что стороны имеют право на изменение условий договора, включая сроки, при условии, что они достигнут взаимного согласия и соответствующим образом оформят изменения в письменной форме. Как отмечают исследователи, «порядок внесения изменений в определенные договором сроки, а также случаи, когда стороны могут требовать их изменения, могут быть предусмотрены самим договором строительного подряда» [13, с. 53].

Согласно ст. 708 ГК РФ, регулирование сроков начала и окончания строительных работ, а также временных рамок для выполнения конкретных этапов строительства осуществляется на основе взаимного согласия сторон. Это положение предоставляет возможность сторонам договора гибко подходить к управлению временными параметрами, что может быть крайне полезно в процессе реализации строительного проекта.

В ходе выполнения строительных работ могут возникать различные обстоятельства, требующие изменения первоначально установленных сроков. В таких случаях подрядчик может как иметь право, так и быть обязанным внести коррективы в график работ. Например, если возникают

непредвиденные обстоятельства – такие как неблагоприятные погодные условия, задержки в поставках материалов или другие факторы, влияющие на выполнение обязательств – подрядчик может временно приостановить работы. Данное положение регламентировано в ст. 716 и 719 ГК РФ.

Так, ст. 716 ГК РФ говорит о ситуациях, когда у подрядчика возникает обязательство незамедлительно сообщить заказчику информацию, выявленную в процессе работ. Обнаруженная информация, сообщаемая подрядчиком, «должна свидетельствовать о том, что при продолжении работ в текущих условиях объект, как предмет договора, может оказаться непригодным, и прочность конструкций не будет соответствовать нормам. К примеру, это может быть связано с получением от заказчика строительных материалов низкого качества или несоответствующих поставленным задачам. Это также относится к предоставленному неисправному оборудованию и ошибкам в технической документации. Помимо вышесказанного, подрядчик обязан приостановить работы в случаях, когда заказчик поручает ему исполнение обязательств методами и способами, которые впоследствии могут привести к неблагоприятным результатам для заказчика» [9, с. 112].

Как отмечает Ю.В. Постникова, использование календарных дат является предпочтительным способом «для обозначения сроков, особенно начальных, чтобы они были понятными и не приводили к недоразумениям, конфликтам и судебным разбирательствам. Нередко компании в своих договорах используют определение сроков на основе определенных действий, а не конкретных дат. Например, они могут согласовать, что начальные сроки будут рассчитываться с даты получения подрядчиком аванса или предоставления заказчиком материалов, оборудования и технической документации. Окончание отдельных этапов строительства, а также срок завершения всех работ, являются важными для сторон договора, особенно из-за особенностей, таких как продолжительность выполнения работ и возможность поэтапной оплаты. Поэтому необходимо прикладывать к договору строительного подряда календарные графики и планы работ,

которые составляют неотъемлемую часть договора. Эти документы определяют начало, продолжительность и окончание сроков строительства. В случае возникновения разногласий или претензий между подрядчиком и заказчиком относительно невыполнения обязательств в оговоренные сроки, указанные документы позволяют сторонам найти решение проблемы и выявить ответственного» [22, с. 154].

Таким образом, существенными условиями договора строительного подряда являются такие элементы, как предмет, цена и срок. В ходе исследования было установлено, что техническая документация играет ключевую роль при заключении договора, так как она определяет требования и стандарты к выполняемым работам. Итоговый результат и качество зависят от того, насколько точно стороны понимают эту документацию. В связи с этим предлагается рассматривать техническую документацию как одно из существенных условий договора. Также целесообразно внести изменения в ст. 745 ГК РФ, добавив определение отступлений подрядчика от технической документации и выразив их в процентном соотношении к общей стоимости договора. Например: «Незначительным отступлением подрядчика от технической документации считается отклонение, при котором цена по договору увеличивается не более чем на пять процентов от общей стоимости работ».

2.2 Права и обязанности сторон договора строительного подряда

Сторонами в договоре строительного подряда выступают заказчик и подрядчик. В сфере строительного подряда часто возникает ситуация, когда заказчик делегирует свои функции третьей стороне, в роли которой может выступать инженер. Как отмечают исследователи, «это объясняется тем, что наблюдение и контроль за работой подрядчика требуют специальных навыков и знаний в данной области. Обязанности инженера включают надзор за строительством объекта, контроль работы и принятие решений от имени

заказчика. Заказчик несет ответственность за действия инженера, совершенные в пределах его полномочий. Деятельность инженера основана на договоре о предоставлении услуг, который подписывается заказчиком. Согласно ст. 749 ГК РФ, полномочия и функции инженера, которые напрямую влияют на работу подрядчика, должны быть указаны в договоре строительного подряда, который заключается между заказчиком и подрядчиком» [9, с. 113].

При этом, «в строительстве часто применяется система генерального подряда, где генеральными подрядчиками выступают компании, осуществляющие общестроительные работы, а для выполнения специализированных задач привлекаются субподрядчики. В соответствии с положениями ст. 706 ГК РФ, в таких договорах субподрядчик не является стороной в договоре строительного подряда, который заключается между генеральным подрядчиком и заказчиком. Если субподрядчик не исполняет свои обязательства, то генеральный подрядчик несет ответственность перед заказчиком в соответствии с положениями ст. 403 ГК РФ. После выполнения работ, предусмотренных договором, субподрядчик имеет право требовать оплаты работ напрямую у генерального подрядчика, который, согласно п. 3 ст. 706 ГК РФ, обязан оплатить работы субподрядчика, независимо от того, выделил ли заказчик деньги» [9, с. 114].

Когда в рамках строительного договора участвуют генеральный подрядчик, заказчик и субподрядчик, это свидетельствует о том, что выполнение работ по проекту осуществляется несколькими подрядчиками. Согласно ст. 707 ГК РФ, в таких случаях указанные стороны могут рассматриваться как солидарные кредиторы или должники. Это означает, что каждая из сторон может быть привлечена к ответственности за выполнение обязательств перед другой стороной в полном объеме. Например, если субподрядчик не выполнит свои обязательства, заказчик может обратиться как к субподрядчику, так и к генеральному подрядчику для защиты своих интересов.

Как отмечает М.В. Матвеева, «в случае заключения заказчиком договора на выполнение работ с другим подрядчиком при условии согласия генерального подрядчика, субподрядчик будет обязан перед заказчиком, а не перед генеральным подрядчиком, согласно п. 4 ст. 706 ГК РФ. Оплата за работы также производится заказчиком» [13, с. 53].

В соответствии с п. 2 ст. 747 ГК РФ, «заказчик обязан передать подрядчику задание, которое соответствует закону и условиям договора. Более того, заказчик должен предоставить транспортировку грузов к объекту, временную подводку энергоснабжения, водопровода и паропровода, а также оказывать другие услуги» [7]. Также, согласно п. 1 ст. 747 ГК РФ, «заказчик обязан своевременно передать земельный участок подрядчику, размеры которого соответствуют планируемым работам» [7].

Заказчик имеет право заключить договор с инженером или инженерной организацией для надзора и контроля за строительством на объекте. В соответствии со ст. 749 ГК РФ, для этого не требуется согласия подрядчика. При этом, согласно п. 1 ст. 744 ГК РФ, «заказчик может вносить изменения в техническую документацию в том случае, если стоимость дополнительных работ не превысит 10 процентов от первоначальной стоимости, указанной в смете, и эти изменения не изменили характер строительных работ» [7].

Согласно ст. 740 ГК РФ, на заказчика возлагается обязанность создать необходимые условия для выполнения работ подрядчиком. Кроме того, заказчик должен предоставить земельный участок для строительства в установленные сроки, при этом его размеры и состояние должны соответствовать требованиям, указанным в договоре.

Если заказчик обнаружил недостатки, которые не могут быть устранены, то он имеет право отказаться от приемки результата строительных работ, что означает невозможность использования объекта по его назначению (п. 6 ст. 753 ГК РФ). При этом, заказчик обязан оплатить работы и принять результат работ согласно договору.

В соответствии со ст. 743 ГК РФ, подрядчик отвечает за выполнение

строительных работ или иных задач, предусмотренных договором, с учётом интересов заказчика и в полном соответствии с технической документацией и требованиями действующего законодательства. Это означает, что подрядчик должен не только следовать указаниям заказчика, но и обеспечивать соблюдение всех нормативных требований, что является ключевым аспектом успешной реализации строительного проекта.

Кроме того, согласно ст. 706 ГК РФ, подрядчик имеет право передать выполнение своих обязательств третьим лицам, если такое поручение согласовано с заказчиком и если в договоре не содержатся ограничения на этот счет. Это положение предоставляет возможность подрядчику делегировать часть своих обязанностей, что может быть особенно полезно в случаях, когда требуется специализированный опыт или дополнительные ресурсы для выполнения определенных работ.

В соответствии с п. 3 ст. 706 ГК РФ, «в случае заключения подрядчиком субподрядного договора, он несет ответственность перед заказчиком за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиками, а перед субподрядчиками – ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору строительного подряда» [7].

Также, согласно п. 3 ст. 743 ГК РФ, «если в процессе строительства возникают новые обстоятельства, которые требуют неизбежного изменения плана работ, компания, осуществляющая подрядные работы, обязана сообщить эти сведения заказчику» [7]. Как отмечает Е.В. Афанасьева, «в таких случаях требуется выполнение дополнительных работ, что приводит к увеличению стоимости строительства и, следовательно, необходимости внести изменения в техническую документацию проекта. В такой ситуации строительные работы должны быть приостановлены до получения ответа от заказчика, который имеет 10 дней на принятие решения, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором. В данном случае убытки несет заказчик, а не подрядчик. Однако закон также защищает интересы

заказчика, предоставляя возможность освобождения от возмещения этих убытков, если будет доказано отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ» [1, с. 162].

В соответствии с п. 2 ст. 740 ГК РФ, «подрядчик обязан обеспечить эксплуатацию построенного и принятого заказчиком объекта, если это было предусмотрено в договоре. Если несмотря на усилия подрядчика стоимость работ превышает смету на 10 % или более, он имеет право требовать пересмотра сметы» [7].

Согласно условиям анализируемого договора, обе стороны – и подрядчик, и заказчик – несут определенные обязательства, которые должны быть исполнены в установленные сроки. Например, заказчик обязан производить оплату за выполненные работы после завершения определенных этапов, оговоренных в договоре, а также часто предоставляет строительные материалы для объекта. В свою очередь, в соответствии с положениями п. 1 ст. 741 ГК РФ, подрядчик несет ответственность за случайную гибель или повреждение объекта строительства до его приемки заказчиком.

Согласно п. 3 ст. 745 ГК РФ, «если подрядчик обнаруживает, что продолжение строительства без ухудшения качества работ невозможно из-за плохого состояния предоставленных заказчиком материалов и оборудования, то он имеет право отказаться от исполнения заключенного договора и требовать оплаты, пропорциональной выполненной работе» [7].

Как отмечает В.Г. Голышева, в связи с большим объемом комплексов работ по договору строительного подряда, огромными суммами, которые инвесторы вкладывают в проект, длительным процессом работ, который может затянуться на годы, важным аспектом отношений между подрядчиком и заказчиком является распределение рисков между сторонами договора [6, с. 42].

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик. «При этом, существуют

случаи, когда ответственность за разрушение, приведение в негодность, потерю соответствующего нормам качества объекта несет заказчик» [7]. Исходя из пункта 2 той же статьи, если заказчик, согласно заключенному договору, предоставляет подрядчику материалы или какое-либо оборудование, а они не соответствуют нормам и не могут выполнять свои функции, то подрядчик имеет право требовать оплаты своих работ, указанной в смете проекта. Также это правило относится к ситуациям, когда заказчик дает подрядчику указания, которые в итоге приводят к нанесению вреда объекту.

При этом, в случае повреждения объекта или его гибели из-за действий заказчика, именно подрядчик должен доказать свою невиновность, что логично следует из написанного в п. 1 ст. 741 ГК РФ.

Для успешной защиты своих прав подрядчик должен доказать, что при выявлении причин, способных навредить объекту, он своевременно донес эти сведения до заказчика. Заказчик, например, пренебрег предупреждениям своего контрагента, дав указания на продолжения работ, не изменив своих указаний или строительных материалов и сопутствующего оборудования. В таком случае подрядчик имеет право прекратить работы и потребовать от заказчика оплаты работ и понесенных убытков. Но в случае, когда подрядчик, зная о потенциальных проблемах, которые могут сказаться на объекте в результате продолжения работы при текущих обстоятельствах, при этом не предупредил заказчика или не получил от него ответ, продолжил строительные работы, то он лишается права на претензии по этому аспекту (ст. 716 ГК РФ).

Риски, связанные со случайно гибелью или повреждением материалов, оборудования или иного имущества, несет сторона, которая их предоставляла. Исключением являются ситуации, когда подрядчик и заказчик предусмотрели другой вариант распределения ответственности (п. 1 ст. 705 ГК РФ).

Далее следует рассмотреть, каким образом риски переходят к

сторонам, в случае той или иной просрочки по договору.

В случае нарушения подрядчиком сроков исполнения договора, что привело к задержке передачи объекта заказчику, все риски, связанные со случайным повреждением или утратой материалов, оборудования, объекта строительства, а также имущества заказчика, возлагаются на подрядчика. Такое же правило применяется и к заказчику, если он нарушил сроки приёмки объекта (п. 2 ст. 705 ГК РФ). После анализа рисков важно также рассмотреть вопрос страхования в договоре строительного подряда.

В рамках заключения данного договора, подрядчик и заказчик имеют возможность зафиксировать положение, которое определяет, какая сторона несет ответственность и риск за вышеупомянутое имущество, а также принять решение о страховании данных рисков. Кроме того, имеется возможность застраховать имущество и объект строительства от возможного ущерба, причиненного третьими лицами.

«Затраты со стороны страхователя (подрядчика) на выплату страховых премий страховой компании могут быть включены в общую сметную стоимость строительства» [7]. Определение вопросов страхования в договоре способствует обеспечению защиты интересов сторон и минимизации рисков в ходе строительного процесса. Если убытки, понесенные стороной в случае повреждения или гибели застрахованного имущества, не смогла возместить страховка, то застрахованная сторона имеет право требовать возмещение остатка суммы от второй стороны.

При всем этом, если стороны застраховали необходимое для строительства имущество и сам объект, то это не означает, что они освобождаются от обязательств по недопущению ситуаций, способных вызвать наступление страхового случая (п. 2 ст. 742 ГК РФ).

Помимо страхования имущества, принадлежащего сторонам, договором страхования также предусматривается деликтная или внедоговорная ответственность. Она охватывает ситуации, когда в ходе проведения строительных работ был причинен вред лицам, не связанным с

субъектами договора.

Как отмечают Т.В. Ходесова и Р.Н. Шалайкин, «сдача-приемка объекта как результата строительных работ – это комплекс действий, реализуя которые подрядчик показывает заказчику итог своей деятельности, демонстрирует факт того, что поставленные контрагентом задачи выполнены, возложенные на него договором обязательства исполнены в полной мере. Заказчик, в свою очередь, после осмотра в случае отсутствия претензий к результатам работы подрядчика обязан оплатить ее по той цене, о которой стороны договорились в соглашении. При этом, действия по демонстрации заказчику конечного итога работы подрядчик осуществляет одновременно с тем, когда заказчик оценивает результат поставленной им задачи и принимает решение по его принятию или отказа от него» [32, с. 72].

Одной из ключевых обязанностей подрядчика является сдача построенного объекта заказчику. После завершения строительных работ подрядчик должен уведомить своего контрагента о том, что проект готов к приемке. В соответствии с п. 1 ст. 753 ГК РФ, заказчик обязан провести приемку объекта в максимально короткие сроки после получения уведомления о завершении работ. Важно отметить, что все организационные вопросы, касающиеся процесса приемки выполненных работ, а также обеспечение необходимых материальных ресурсов, полностью ложатся на плечи заказчика. Это значит, что именно заказчик отвечает за организацию всех мероприятий, связанных с приемкой.

Кроме того, в ряде случаев процесс приемки должен проходить с участием уполномоченных представителей органов власти и других организаций. Это положение закреплено в п. 2 ст. 753 ГК РФ и подчеркивает необходимость соблюдения всех правовых норм и стандартов в ходе приемки строительных работ.

Пунктом 2 ст. 705 ГК РФ предусмотрено, что в случае задержки заказчика с приемкой завершенного объекта, он несет риск случайной гибели этого объекта. В таком случае подрядчик приобретает право на компенсацию

понесенных убытков. Дополнительно, помимо завершенной сдачи эксплуатационно готового объекта, договор на строительство может включать условия, согласно которым приемка может осуществляться на различных этапах или по порядку выполнения работ. Согласно п. 3 ст. 753 ГК РФ, в случае, если заказчик осуществил принятие результата отдельного этапа работ, то риск, непосредственно связанный с возможной гибелью или же повреждением объекта, случившимися по причинам, не связанными с действиями подрядчика, переходит на заказчика.

Оформление сдачи-приемки результата строительных работ происходит путем подписания субъектами договора специального акта. Законодательство предусматривает возможность того, что какая-то из сторон откажется подписывать этот акт. В таком случае, в документ вносится подпись лишь одной стороны договора и указывается соответствующая запись о том, что контрагент решил не подписывать его (п. 4 ст. 705 ГК РФ).

Существует возможность того, что в судебном порядке документ о сдаче-приемке объекта за подписью одной стороны будет признан недействительным. Для этого суду потребуются доказательства того, что для побуждения к отказу от подписания акта у стороны были веские причины, обосновывающие такое действие. В то же время, возможность подписать акт сдачи-приемки без участия второй стороны защищает права субъекта, подписавшего документ, от умышленного уклонения по исполнению своих обязанностей стороной, отказавшейся от оформления акта. К примеру, такой способ подписания может уберечь подрядчика, который выполнил задание, соответствующее предмету договора строительного подряда в оговоренный срок, от недобросовестных действий заказчика. Недобросовестность здесь может быть проявлена в виде отказа заказчика от выплаты денежных средств за проведенную работу.

В качестве примера рассмотрим Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда. Строительная компания инициировала судебное разбирательство с целью взыскания задолженности с контрагента

по договору транспортных услуг. Суд первой инстанции признал требования истца обоснованными и вынес решение в его пользу. Однако истец, будучи не удовлетворённым вынесенным решением, решил оспорить его и направил апелляционную жалобу в суд вышестоящей инстанции. Суд выяснил, что между истцом и ответчиком был заключен договор о предоставлении в пользование транспорта, необходимого для дорожно-строительных работ. Транспорт был предоставлен истцом, некоторые акты об оказанных услугах были подписаны в одностороннем порядке. Истец предоставил определенные услуги и акты, за что не получил оплату, после чего направил их ответчику для утверждения. Однако оплата не была внесена, и ответчик не предоставил обоснованного отказа от оплаты. В результате компания обратилась в суд и успешно выиграла дело.

Апелляционный суд подтвердил обоснованность выводов суда первой инстанции и отклонил апелляционную жалобу по следующим основаниям. Между сторонами был заключён договор возмездного оказания услуг, в рамках которого заказчик обязался оплатить оказанные услуги в установленные договором сроки. Суд, опираясь на положения ст. 783 ГК РФ, которая допускает применение общих норм о подряде к договорам оказания услуг, использовал в данном случае ст. 720 ГК РФ, регулирующую порядок приёмки и оплаты выполненных работ. В ней говорится о том, что для доказательства качественно выполненной работы стороны заключают акт приемки этой работы. Исходя из п. 4 ст. 753 ГК РФ, подрядчик сдает работу заказчику, который ее принимает, и стороны подписывают соответствующий двусторонний акт. Как уже говорилось выше, истец предоставил как акты, подписанные двумя сторонами, так и несколько актов, согласно которым он также предоставил транспорт ответчику, но подписанных только истцом несмотря на то, что акты были направлены ответчику, на которые он не ответил. Истец не получил оплату, несмотря на предоставленные услуги. В данной ситуации суд применил п. 4 ст. 753 ГК РФ об акте приемки, подписанным одной стороной, и удовлетворил требования истца по этому

вопросу иска [20].

В рамках выполнения работ по договору строительного подряда может предусматриваться проведение предварительных испытаний объекта, что регламентируется п. 5 ст. 753 ГК РФ. Законодательство, условия договора или специфика выполняемых работ могут устанавливать необходимость проведения таких испытаний до процедуры окончательной приёмки построенного объекта. Это необходимо для проверки соответствия выполненных работ установленным требованиям и стандартам, прежде чем объект будет официально принят заказчиком.

В таком случае, принять итог строительных работ заказчик может лишь тогда, когда никаких нареканий и нарушения при проведении вышеуказанных испытаний не будет.

Гражданским законодательством закреплена презумпция выполнения подрядчиком работ своими силами, средствами и из своего материала. Помимо вышеприведенных обязанностей, определяемых, по сути, предметом договора, в договоре строительного подряда имеются и иные обязанности сторон, вытекающие из иных существенных условий договора – обязанность подрядчика выполнить работы в обусловленный договором срок, обязанность заказчика принять выполненные работы и оплатить их в полном объеме.

В результате проведённого исследования в данной главе выпускной квалификационной работы можно сделать следующие ключевые выводы: существенными условиями договора строительного подряда являются предмет, цена и сроки выполнения работ.

Анализ показал, что техническая документация, сопровождающая заключение договора, определяет стандарты и требования к работам. Качество и итоговый результат во многом зависят от того, насколько точно обе стороны понимают и следуют этим требованиям. В связи с этим предлагается рассматривать техническую документацию в качестве существенного условия договора. Также рекомендуется дополнить ст. 745 ГК

РФ положениями, которые бы конкретизировали допустимые отклонения подрядчика от технической документации, выраженные в процентном отношении к общей стоимости договора. Например: «Незначительные отступления от технической документации подразумевают изменения, при которых увеличение стоимости работ не превышает пяти процентов от общей суммы договора».

Гражданским законодательством закреплена презумпция выполнения подрядчиком работ своими силами, средствами и из своего материала. Помимо вышеприведенных обязанностей, определяемых, по сути, предметом договора, в договоре строительного подряда имеются и иные обязанности сторон, вытекающие из иных существенных условий договора – обязанность подрядчика выполнить работы в обусловленный договором срок, обязанность заказчика принять выполненные работы и оплатить их в полном объеме.

Проведённое исследование показало, что в действующем законодательстве недостаточно чётко урегулированы вопросы, касающиеся генерального подряда в строительстве. Проблемы, связанные с генеральным подрядом, охватывают широкий спектр, включая вопросы взаимной ответственности и регулирования отношений между сторонами договора. В этой связи целесообразно предложить введение в ГК РФ статьи 740.1, которая бы регулировала вопросы генерального подряда. Это позволило бы подрядчикам, обладающим необходимыми лицензиями и репутацией, организовывать выполнение строительных работ через других подрядчиков, выступая при этом в роли генерального подрядчика. Одновременно с этим важно разработать механизм ответственности за выполнение работ в рамках генерального подряда.

Глава 3 Современные проблемы в сфере договора строительного подряда

3.1 Проблемы законодательного регулирования отношений по договору строительного подряда

В современных условиях, систему законодательного регулирования отношений по договору строительного подряда образуют нормы ГК РФ и принятые в соответствии с ним иные правовые акты.

Как отмечает А.А. Бросалина, «договор строительного подряда отличается особой спецификой, заключающейся в том, что данный договор может включать в себя разнообразные виды работ. Из этого следует необходимость составления отдельных договоров для выполнения конкретных действий. Например, это может означать необходимость приобретения или аренды земельного участка, на котором будет вестись строительная деятельность, а также заключение договоров на обеспечение объекта различными видами энергоснабжения. Это объективно обуславливает то обстоятельство, что правовое регулирование данного договора происходит с помощью большого количества нормативно-правовых актов» [4, с. 145].

В первую очередь, как справедливо отмечает Д.А. Перепечин, «данный вид договора относится к видам договора подряда, в связи с чем основу его правового регулирования составляет параграф 1 главы 37 ГК РФ, который регламентирует общие положения о подряде (ст. 702 - 729). Помимо этого, строительному подряду посвящен отдельный параграф 3 главы 37 ГК РФ (ст. 740 - 757), который, в свою очередь, детально регулирует права и обязанности подрядчика и заказчика в рамках подрядных работ, связанных со строительством» [15, с. 63].

В целом, отношениям по договору строительного подряда в законодательстве уделено достаточно много внимания – по сравнению с

другими отношениями, выделенными в данной главе, строительный подряд в вопросе проработанности является наиболее емким.

По мнению А.А. Бросалиной, «одной из специфических особенностей правового регулирования строительного подряда в Российской Федерации является то, что с момента принятия второй части ГК РФ и параграфа третьего главы 37 ГК РФ в отношении данного договора не было внесено ни одного изменения и дополнения. Данное обстоятельство свидетельствует о качестве и содержательности параграфа 3 главы 37 ГК РФ. Вместе с тем, указанная особенность говорит об иных путях совершенствования договорных отношений в сфере строительного подряда» [4, с. 146].

Так, данный договор отличается тем, что предусматривает выполнение обширного объема работ различного характера, требующих значительных финансовых вложений. В данной связи, в действующем законодательстве можно выделить целый ряд нормативных актов, которые регулируют вопросы инвестирования необходимых заказчику объектов.

Также можно отметить, что положения ЗК РФ играют существенную роль в отношении регулирования строительной сферы, например, возникновение права на земельный участок для строительства регулируется главой 5 ЗК РФ. Согласно п. 1 ст. 747 ГК РФ, заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок, который по своей площади и состоянию должен соответствовать условиям договора строительного подряда, а при отсутствии таковых – обеспечить своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок. Приобретение земельного участка предполагает выбор местонахождения площадки, разработку и утверждение схемы расположения, установление координат на местности, постановку участка на кадастровый учет, определение вида разрешенного (в том числе условно разрешенного) использования земельного участка, проведение торгов (конкурса, аукциона).

Помимо указанных выше, существуют и другие нормативно-правовые акты, которые непосредственно регулируют строительную деятельность

подрядчика.

Помимо уже упомянутых нормативно-правовых актов, важную роль в регулировании отношений между участниками договора строительного подряда играют строительные нормы и правила (СНиПы). Эти документы относятся к категории нормативно-технических актов и отличаются от нормативно-правовых актов. СНиПы содержат ключевые требования и рекомендации, направленные на обеспечение качества и безопасности строительства. Даже если нормы СНиПов не упомянуты напрямую в договоре между подрядчиком и заказчиком, их соблюдение остаётся обязательным. Это означает, что стороны должны учитывать и следовать данным стандартам при выполнении работ, поскольку они устанавливают технические условия и правила, необходимые для успешной реализации строительного проекта.

В отношении рассмотренных нормативных актов исследователями отмечается «рост значимости публично-правовых аспектов в гражданско-правовом регулировании деятельности в области строительного подряда. Этот уровень регулирования обеспечивается соответствующими нормативными правовыми актами. Однако следует отметить, что определенный уровень публичности в гражданско-правовом регулировании строительного подряда, реконструкции и капитального ремонта недвижимости не учитывается в параграфе 3 главы 37 ГК РФ. При этом, правовое регулирование строительства, реконструкции и капитального ремонта недвижимости развивается и дополняется в других федеральных законах и через использование других договорных конструкций. Возникает вопрос о целесообразности приведения принятых нормативных правовых актов или ГК РФ в соответствие с новыми источниками гражданского и предпринимательского права» [2, с. 104].

Как отмечает О.Ю. Рузавина, «данный вопрос отражает содержание и структуру проблемы соотношения государства и экономики, которая в настоящее время превращается в проблему соотношения частного и

публичного права, а также соотношения интересов частного и публичного секторов. В текущих исторических, социально-экономических и формально-юридических условиях недостаточно изучать только соотношение государства и экономики в общем и в конкретных отраслях национальной экономики, таких как строительство. Поскольку для регулирования соответствующей деятельности, например, строительной деятельности, используются не только государственные формы и методы, но и другие публично-правовые инструменты и средства, такие как саморегулирование в системе изысканий, проектирования и строительства» [26, с. 29].

В сфере строительного подряда ключевую роль играют федеральные нормативные акты, принятые для установления правил, регулирующих отдельные виды подрядных работ.

В данной связи, как отмечает Е.А. Хакимязнова, «регулирование отношений по договору строительного подряда характеризуется наличием двух видов нормативных актов – нормативно-правовых и нормативно-технических актов. Нормативно-технические акты разрабатываются специализированными министерствами и ведомствами. Примерами таких актов являются СНиП (строительные нормы и правила) и ГОСТ (государственные стандарты). СНиП представляют собой технические, экономические и правовые акты, которые регулируют осуществление градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурного и строительного проектирования. Они содержат технические, организационные и методические требования к указанным видам работ. ГОСТы играют более детальную роль, поскольку каждый документ ГОСТа содержит правила и требования, касающиеся безопасности, геометрических параметров строительства, земляных работ, связанных с строительством, требований к дорожному обеспечению, а также других аспектов» [30, с. 95].

В настоящее время, роль нормативно-технических актов, таких как ГОСТ и СНиП, претерпела значительные изменения. Техническое регулирование представляет собой правовое регулирование отношений,

связанных с установлением, применением и исполнением обязательных требований к продукции или к продукции вместе с требованиями к процессам проектирования, производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации. Оно также включает область добровольного применения требований к продукции, процессам проектирования, производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнению работ или оказанию услуг, а также регулирование вопросов оценки соответствия.

Можно сделать заключение, что правовое регулирование договора строительного подряда, а также взаимоотношений, возникающих в процессе его исполнения, сталкивается с рядом проблем. Это указывает на необходимость уточнения и совершенствования законодательства в данной сфере для более эффективного регулирования строительных процессов.

3.2 Проблемы правоприменения договора строительного подряда

Обширная судебная практика по спорам, связанным с договорами строительного подряда, свидетельствует о целом ряде проблем правоприменения данного договора. Как отмечает Е.М. Столярова, «в основном такие споры возникают по вопросам оплаты выполненных работ подрядчиком, претензий заказчика к их качеству или срокам выполнения. Такие споры могут быть связаны с несогласованной оплатой за выполненные работы, когда объем работ увеличивается без согласования, или ситуацией, когда выполненные работы были согласованы и приняты заказчиком, но не оплачены. Также споры возникают, когда заказчик хочет снизить цену строительных работ из-за выявленных недостатков» [28, с. 720].

Рассмотрим более подробно самые часто встречающиеся проблемы.

Так, как отмечают исследователи, «анализируемый договор будет считаться заключенным только в случае достижения сторонами соглашения

по всем существенным условиям этого договора. При этом, неправильное оформление существенных условий данного договора может привести к тому, что стороны не смогут полностью защитить свои права в суде. В случае незаключенности договора подряда стороны не смогут ссылаться на его положения. Это означает, что важные условия договора, такие как условия относительно ответственности сторон, выполнения гарантийных обязательств или процедуры приемки-сдачи работ (включая скрытые работы), будут юридически недействительными» [28, с. 721].

Общие правила о сроках договора строительного подряда, содержащиеся в ст. 708 ГК РФ, применяются к договору строительного подряда. Согласно информационному письму Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г., № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», срок выполнения работ является существенным условием договора строительного подряда. Если договор не содержит условия о сроке выполнения работ, то он считается незаключенным.

На практике нередко возникают случаи, когда точные сроки и объёмы работ невозможно установить заранее, поэтому заказчик и подрядчик договариваются о том, что сроки будут уточнены позже с помощью графика выполнения работ. Однако впоследствии заказчик отказывается подписывать график выполнения работ, в то время как работы уже выполняются подрядчиком, и фактически договор не считается заключенным. Поэтому на этапе заключения договора строительного подряда очень важно ясно описать виды работ, на которые распространяется договор, а также определить начальный и конечный сроки выполнения работ, избегая неоднозначных формулировок.

Для четкого определения временных рамок выполнения работ в договоре необходимо сформулировать сроки таким образом, чтобы можно было однозначно определить окончательную дату завершения работ. В дополнение к этому, стороны могут предусмотреть промежуточные сроки,

означающие даты завершения конкретных этапов работ, чтобы эффективно контролировать ход выполнения договорных обязательств.

Если после заключения договора были обнаружены неточности в описании предмета или сроков выполнения работ, рекомендуется внести соответствующие изменения путем подписания дополнительного соглашения. В случае отказа заказчика или подрядчика от внесения изменений, возможно письменно запросить пояснения относительно перечня работ (видов работ) в официальной переписке и, в случае спора, ссылаться на данную переписку в суде. Если строительство проходит через несколько этапов работ, подрядчику необходимо получать акты выполненных работ, подписываемые заказчиком. Согласно позиции Высшего суда РФ, принятие работ заказчиком свидетельствует о появлении подрядных отношений, даже при отсутствии формально заключенного договора подряда. Как отмечает Верховный суд РФ по одному из дел, «суд апелляционной инстанции не учел факт, что истец (подрядчик) фактически выполнил работы и они были приняты ответчиком (заказчиком), когда решался вопрос о взыскании оплаты за выполненные работы. Суд некорректно указал на то, что этот факт не может быть учтен, поскольку договор подряда не был заключен. При рассмотрении вопроса о заключенности договора, суд должен был оценить обстоятельства дела, учитывая следующее. Если стороны не согласовали какое-либо существенное условие договора, но затем путем исполнения и принятия работ фактически выполнили данное условие, то договор считается заключенным» [14].

Факт выполнения работ без подписания официального договора подряда, но их последующее принятие заказчиком, указывает на наличие соглашения между сторонами. Обязательства, вытекающие из такого соглашения, равносильны обязательствам по договору подряда, исполненному подрядчиком. В данном случае после выполнения работ возникают обязательства по оплате и гарантии качества, подобно ситуации, когда договор подряда был заключен изначально.

В свете вышеизложенного, как отмечают исследователи, «если работы, перечисленные в акте о приемке, не являются дополнительными по отношению к работам, указанным в государственном контракте, и акт был подписан юридическим лицом и государственным учреждением без замечаний, в котором отражены объемы, стоимость работ и факт их выполнения учреждением не был оспорен, то в таких обстоятельствах очевидно, что между учреждением и обществом сложились фактические подрядные отношения. Если заказчик не согласовывает график выполнения работ и акты выполненных работ, то подрядчик не имеет права принудить его к этому, и договор будет считаться незаключенным. Значительную часть судебных дел составляют именно дела, связанные с несогласованностью сроков в договоре строительного подряда. Подрядчику важно уже на этапе рассмотрения проекта договора сразу исключить такие риски и определиться со сроками выполнения работ на этапе согласования договора» [29, с. 11].

На практике возникают споры, связанные с оплатой дополнительных работ, которые не были учтены в договоре и смете, и не были согласованы дополнительным соглашением с заказчиком. Данный вопрос является особенно сложным для подрядчиков. В условиях сжатых сроков выполнения работ заказчик зачастую требует максимально быстрой реализации проекта. Однако в процессе выполнения работ могут выясниться разнообразные проблемы: ошибки в проектной документации, выполнение работ, которые не были предусмотрены в договоре, или возникновение непредвиденных обстоятельств, которые невозможно было предусмотреть заранее как для подрядчика, так и для заказчика. В результате этого подрядчику может потребоваться выполнить дополнительные работы, которые не были учтены в изначальном договоре строительного подряда. Для оформления таких работ требуется заключить дополнительное соглашение к договору или отдельный договор, а также просмотреть смету, если заказчик и подрядчик являются юридическими лицами.

Вместе с тем, на практике часто крупные заказчики затягивают процедуру подписания дополнительного соглашения, указывая на сложности и время, необходимые для согласования изменений в договоре. Подрядчик обязан уведомить заказчика о возникшей ситуации и дожидаться его согласия на дальнейшие действия. Если срок ожидания согласования превышает десять дней, подрядчик, в соответствии с положениями ГК РФ, вправе приостановить работы и возложить возможные убытки на заказчика. Тем не менее, поскольку основная цель договора заключается в защите интересов всех участников, подрядчик надеется на оперативное подписание соглашения. В связи с вышеописанным обстоятельством подрядчик продолжает выполнять дополнительные работы по указанию заказчика. Это особенно актуально в тех случаях, когда строительный объект имеет высокую социальную значимость. В таких ситуациях подрядчик понимает важность завершения проекта в срок и готов идти навстречу заказчику, выполняя дополнительные задачи, чтобы минимизировать возможные задержки и обеспечить выполнение обязательств. Такие дополнительные работы могут продолжаться в течение значительного периода времени, что обусловлено важностью и сложностью объекта строительства.

Как отмечает в данной связи О.Ю. Рузавина, «возникает вопрос о том, должен ли заказчик оплачивать дополнительные работы, выполненные подрядчиком по его просьбе, при отсутствии дополнительного соглашения и акта приемки со стороны заказчика. Доказательством необходимости выполнения этих дополнительных работ является наличие письменной переписки между сторонами, копии дополнительного соглашения, подписанного подрядчиком, протоколов рабочих совещаний, которыми руководствовались и одобрялись эти дополнительные работы заказчиком, а также актов, подписанных подрядчиком» [26, с. 29].

Согласно ст. 15 ГК РФ, «лицо, чье право было нарушено, имеет право требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если иное не предусмотрено законом или договором» [8]. Под убытками понимаются

«фактически понесенные расходы, утрата или повреждение имущества (реальный ущерб), а также упущенная выгода, которую пострадавшая сторона могла бы получить при обычных условиях. Доказательства возникновения убытков у лица, чье право было нарушено, имеют более широкий перечень, чем доказательства выполнения работ. То есть, доказательством выполнения работ являются акты приемки работ, подписанные сторонами договора» [28, с. 720].

При таких обстоятельствах любые письменные доказательства могут служить доказательством причинения убытков подрядчику в соответствии с п. 1 ст. 162 ГК РФ. К таким доказательствам относятся и протоколы совместных совещаний сторон договора, подписанные уполномоченными представителями подрядчика и заказчика.

Как отмечают исследователи, «в данной ситуации также может применяться п. 3 ст. 157 ГК РФ, согласно которому если условию негодовало препятствие со стороны той стороны, которой это условие было невыгодно, то условие считается выполненным. В рассматриваемом случае заказчик мешал заключению соглашения о проведении дополнительных работ и пересмотра сметы, хотя сам был инициатором этих работ. Он также отказался оплатить дополнительные работы, выполненные подрядчиком при его непосредственном участии, заявив, что эти работы не были согласованы в дополнительном соглашении. В свете этих обстоятельств имеется вполне обоснованное основание применить п. 3 ст. 157 ГК РФ и признать дополнительное соглашение о проведении дополнительных работ подписанным. Следовательно, дополнительные работы, выполненные подрядчиком, должны быть оплачены, если в соответствии со ст. 744 ГК РФ по не зависящим от него обстоятельствам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов» [5, с. 349]. При этом, «речь идет не о повышении стоимости строительства за счет увеличения цен от поставщиков или других контрагентов подрядчика, а о повышении стоимости в связи с общим ростом рыночной цены на материалы, ресурсы, услуги и работы,

которые заранее не были предусмотрены и т.д. (например, в результате централизованного повышения цен на энергоносители, увеличения таможенных пошлин, расходов на обязательное страхование и т.п.). Следует подчеркнуть, что ГК РФ не связывает последствия таких обстоятельств с тем, считается ли смета «фиксированной ценой» или неопределенной. И наоборот, если по тем же обстоятельствам стоимость работ увеличилась менее чем на 10% (например, на 5% или 8%), то смета не пересматривается и превышение компенсируется за счет подрядчика» [5, с. 350]. Суды считают, что увеличение на 5% не является существенным и не поддерживают повышение цены. Иногда суды делают такой же вывод даже при повышении цены на 10 процентов. Если объём дополнительных работ превышает 10%, и заказчик отказывается пересматривать смету или подписывать дополнительное соглашение, подрядчик вынужден выполнять эти работы за свой счёт. В связи с этим возникает необходимость пересмотра п. 3 ст. 744 ГК РФ, который ограничивает права подрядчика в случаях, когда стоимость работ увеличивается более чем на 10% по независимым от него обстоятельствам.

3.3 Проблемы ответственности сторон по договору строительного подряда

Глава 37 ГК РФ не включает точных положений, определяющих виды и размер санкций, которые могут быть применены при конкретных нарушениях обязательств по договору строительного подряда. В данной связи, как отмечают исследователи, «регулирование ответственности сторон ложится на сами стороны анализируемого договора, и в этом отношении положения о ответственности в договоре строительного подряда могут считаться диспозитивными, поскольку их отсутствие не повлечет за собой никаких последствий для сторон, за исключением их собственных интересов. При составлении и заключении договора стороны ссылаются на

действующее законодательство Российской Федерации в разделе об ответственности, но не указывают конкретные ситуации. Следовательно, данная диспозитивная норма предполагает ненадлежащее исполнение подрядчиком принятых на себя обязательств по договору» [28, с. 719].

В связи с этим следует обратить внимание на некоторые проблемные аспекты ответственности сторон в договоре строительного подряда. Особый интерес представляют вопросы, касающиеся ответственности подрядчика за качество выполненных работ, соблюдение сроков и сохранность имущества, предоставленного заказчиком.

Важно отметить, что ГК РФ не даёт чёткого определения термина «качество работ». В п. 1 ст. 721 ГК РФ лишь указано, что работы по договору подряда должны быть выполнены в соответствии с условиями договора или с общепринятыми требованиями для данного вида работ. Следовательно, как справедливо отмечают М.А. Горбунов и О.И. Степанова, «при определении качества результата исполнения работ решающее значение придается условиям самого договора» [13, с. 217].

Кроме общих положений ГК РФ, регулирующих договор подряда, ответственность подрядчика также подпадает под действие специальных норм. В частности, ст. 754 ГК РФ устанавливает основания, по которым подрядчик несёт ответственность за качество выполненных работ:

- допущение отступлений от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных строительных нормах и правилах. С точки зрения юридико-технического анализа, техническая документация обычно является приложением к договору или контракту. Для выяснения факта наличия указанных отступлений суд назначает строительно-техническую экспертизу. Можно привести пример из судебной практики, когда «подрядчик изначально не соблюдал строительные нормы и правила при составлении технической документации, в результате чего новые

трубы, установленные в систему горячего водоснабжения, проржавели» [16];

- недостижение параметров объекта строительства, указанных в технической документации, включая производственную мощность предприятия, может быть обусловлено не только действиями подрядчика, но и его сотрудниками или органами управления «неразумные и нерациональные решения директора о перевыполнении планов могут привести к выходу оборудования из строя, хотя оно установлено в здании, возведенном подрядчиком. В данном случае подрядчик не несет ответственности, так как отсутствует причинно-следственная связь между его действиями и возникшими убытками. Основная цель подрядчика – выполнить работы по строительству, а достижение требуемой производственной мощности является ответственностью самого предприятия. На практике данное положение применяется в случаях, когда выполненные работы подрядчиком не позволяют достичь конкретных контрольных значений или исключают возможность использования возведенного объекта. К таким значениям можно отнести любые параметры, установленные в строительных нормах и правилах, такие как модуль деформации закрепленного грунта, обеспечивающий эксплуатационную надежность фундаментов, и гидрологические показатели скважин» [32, с. 72];
- снижение или потеря прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части при реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.). Как отмечают исследователи, «указанная норма касается ситуации, когда в процессе реконструкции (обновления, перестройки, реставрации и т.д.) здания или его части происходит снижение или потеря прочности, устойчивости и надежности. Если результат работ не обеспечивает

безопасность эксплуатации здания после его возведения или ремонта, суды в спорных случаях назначают строительно-техническую экспертизу. Экспертиза проверяет соответствие результатов работ строительным нормам и правилам, а также выявляет наличие критических и значительных дефектов. Если экспертное заключение указывает на наличие таких дефектов, требующих устранения и согласования с разработчиками проекта перед проведением дальнейших работ, то здание в таком состоянии становится непригодным для использования по назначению и может привести к потере или снижению прочности, устойчивости и надежности. В таком случае суд обоснованно удовлетворяет требования истца» [28, с. 721].

Подрядчик также несет ответственность за нарушение сроков выполнения работ. В соответствии с п. 1 ст. 740 ГК РФ, срок является существенным условием договора. Если подрядчик нарушает начальный срок выполнения работ или выполняет работы настолько медленно, что их завершение к окончательному сроку становится невозможным (например, нарушает установленные договором промежуточные сроки), заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков согласно п. 2 ст. 715 ГК РФ.

Как отмечают исследователи, «для соблюдения баланса между сторонами договора подряда, подрядчик имеет право не приступать к работе или приостановить уже начатую работу в случае, когда заказчик не выполняет своих обязанностей по договору подряда (не предоставляет техническую документацию, материалы, оборудование и т. д.), а также в случае наличия обстоятельств, которые явно свидетельствуют о том, что заказчик не будет исполнять свои обязательства в установленный срок (ст. 719 ГК РФ). Часто на практике подрядчик приостанавливает работы с целью стимулирования заказчика, который не исправно выполняет оплату работ» [13, с. 55].

В ситуации, когда происходит утрата или повреждение имущества, подрядчик несет ответственность в соответствии с нормами, установленными ст. 393 ГК РФ. Определение размера ответственности, как правило, не вызывает серьёзных затруднений, поскольку стороны могут легко подтвердить факт ущерба с помощью соответствующей документации. К таким документам относятся, например, отчёты о стоимости имущества и сметы затрат, позволяющие точно определить понесённые убытки. Однако возникает проблема, связанная с возможностью подрядчика требовать оплату хранения имущества в случае, если заказчик не принимает выполненные работы в срок и не забирает переданное имущество. В подобных ситуациях подрядчик может оказаться в сложном положении, поскольку вынужден хранить работы без получения какой-либо компенсации за это. М.В. Матвеева приходит к выводу о том, что «на основании ст. 714 и 906 ГК РФ стороны автоматически обязаны исполнять условия договора хранения. Согласно п. 1 ст. 886 ГК РФ, по договору хранения одна сторона, которую называют хранителем, обязуется сохранять вещь, переданную ей другой стороной, то есть поклажедателем, и вернуть эту вещь в сохранности. Исходя из данного юридического определения, можно сделать вывод о том, что цена является несущественным условием этого договора. В таких случаях суды ссылаются на п. 3 ст. 423 ГК РФ, который закрепляет презумпцию возмездности договоров, если законом не установлено иное. Таким образом, в случае хранения имущества заказчик обязан возместить плату за это хранение» [13, с. 53].

В рамках рассматриваемого договора ответственность заказчика возникает в первую очередь в ситуации, когда он не исполняет свои обязательства по оплате выполненных подрядчиком работ. Если проанализировать теоретические аспекты и практику применения законодательства, можно заметить, что вопросы, связанные с ответственностью заказчика в данной области, редко становятся предметом споров или приводят к значительным разногласиям между сторонами. Тем не

менее, некоторые аспекты, касающиеся возможности возложения ответственности на заказчика за неоплату выполненных работ, а также его отказа в оказании необходимого содействия подрядчику, представляют собой особый интерес с практической точки зрения. Эти вопросы могут иметь серьезные последствия, как для подрядчика, так и для заказчика, и требуют внимательного подхода к их регулированию. Важно отметить, что отсутствие оплаты за выполненные работы может привести к финансовым потерям для подрядчика, что в свою очередь может негативно сказаться на ходе проекта. Кроме того, отказ заказчика от оказания помощи подрядчику в выполнении условий договора может усугубить ситуацию и привести к дополнительным задержкам и убыткам.

Как отмечает О.Ю. Рузавина, «если заказчик не оплатил выполненные работы в нарушение ст. 702 и 709 ГК РФ, либо не предоставил аванс (при условии, что условие об авансе было согласовано), подрядчик имеет право требовать взыскания задолженности по договору строительного подряда, взыскания неустойки (если она предусмотрена договором за данное нарушение), а также взыскания процентов за использование чужих денежных средств (если стороны воспользовались диспозитивностью нормы п. 4 ст. 395 ГК РФ). На практике нет особых сложностей в данном вопросе: если подрядчик сможет доказать факт выполнения работ в соответствии с условиями договора, то заказчику будут наложены имущественные санкции. Как правило, подрядчик предоставляет акты по форме КС-2 и КС-3, которые содержат подписи работников заказчика. Однако сам факт выполнения работ недостаточен для суда – подрядчик должен представить обоснованный расчет задолженности. Обычно размер задолженности составляет цену договора или цену за этап работы по смете, а также неустойку в той же сумме. Неустойка рассчитывается путем умножения цены договора или объема выполненных работ на процент, согласованный сторонами» [26, с. 29].

По итогам исследования, проведенного в данной главе выпускной

квалификационной работы, можно сформулировать следующие выводы.

В процессе правового регулирования договора строительного подряда и связанных с ним правоотношений, а также строительной деятельности в целом, возникает множество проблем, что указывает на необходимость более детальной конкретизации законодательных норм в данной сфере.

Анализ проблем, связанных с ответственностью сторон по договору строительного подряда, показал, что в параграфе 3 главы 37 ГК РФ отсутствуют положения, регулирующие порядок привлечения к ответственности за нарушение конкретных обязательств по данному договору. Положения ст. 754 ГК РФ устанавливают основания ответственности подрядчика только при некоторых ситуациях, в частности, за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

Заключение

Исследование, проведенное в данной выпускной квалификационной работе, которое касалось понятия, содержания, особенностей и проблем правового регулирования договора строительного подряда, позволяет сделать следующие выводы.

Договор строительного подряда имеет характерные черты, отличающие его от других типов договоров. В частности, работа, которую подрядчик обязуется выполнить по данному договору, связана со строительством объекта или выполнением иных строительных работ. Отношения между сторонами могут продолжаться и после сдачи результата этих работ, что отличает данный договор от других схожих видов соглашений.

Существенными условиями договора строительного подряда являются предмет, цена и срок. Как показал анализ, техническая документация, сопровождающая заключение договора, устанавливает требования и нормы для выполнения работ. Результат и качество этих работ напрямую зависят от того, насколько правильно стороны понимают содержание технической документации.

По общему правилу, обязательства сторон по договору строительного подряда подразумевают, что подрядчик обязан выполнить строительные работы, а заказчик – предоставить необходимые условия для этого. Это включает подготовку строительной площадки, предоставление строительных материалов и/или инструментов. Гражданское законодательство устанавливает презумпцию, что подрядчик выполняет работы своими силами, используя свои средства и материалы. Помимо вышеприведенных обязанностей, определяемых, по сути, предметом договора, в договоре строительного подряда имеются и иные обязанности сторон, вытекающие из иных существенных условий договора – обязанность подрядчика выполнить работы в обусловленный договором срок, обязанность заказчика принять выполненные работы и оплатить их в полном объеме.

Исследование показало, что действующее законодательство недостаточно подробно регулирует вопросы, связанные с генеральным подрядом в строительстве. В связи с этим можно предложить внести в ГК РФ статью 740.1, которая будет регулировать институт генерального подряда. Это позволит подрядчикам, обладающим необходимыми документами и надёжной репутацией, выполнять строительные работы через субподрядчиков, выступая в роли генерального подрядчика. Важно также разработать механизм ответственности за выполнение работ в рамках генерального подряда.

Анализ проблем ответственности сторон по договору строительного подряда выявил, что положения ст. 754 ГК РФ устанавливают ответственность подрядчика только в отдельных ситуациях, что требует дальнейшей проработки законодательных норм в этой области, в частности, за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия. 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. Подрядчик не должен нести ответственность в данном случае в связи с отсутствием причинно-следственной связи между действиями подрядчика и возникшими убытками. У подрядчика не стоит цели обеспечить производственную мощность – это цель исключительно самого предприятия. Таким образом, предлагается исключить словосочетание «в том числе таких, как производственная мощность предприятия» из п. 1 ст. 754 ГК РФ.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Афанасьева Е.В. Договор строительного подряда: актуальные проблемы его исполнения // Проблемы качества российского законодательства: сборник материалов научно-практической конференции. – Чебоксары, 2021. С. 161-169.
2. Ахмедова З.А. Правовые особенности договора строительного подряда // Закон. Право. Государство. 2023. № 2. С. 103-104.
3. Беляева О.А. К вопросу об определении предмета договора строительного подряда // Достижения науки и образования. 2021. № 5. С. 28-33.
4. Бросалина А.А. Договор строительного подряда: вопросы теории и практики // Вопросы российской юстиции. 2021. № 14. С. 143-148.
5. Виловатый А.А., Васильева К.В. Современные правовые проблемы и их решения в договорах строительного подряда // Актуальные направления развития отраслей права в условиях новой реальности: материалы научно-практической конференции. – М., 2023. С. 347-352.
6. Голышев В.Г. К вопросу о существенных условиях договора строительного подряда // Актуальные проблемы современного законодательства Российской Федерации: сборник статей. – Саратов, 2021. С. 40-49.
7. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (с изменениями на 24 июля 2023 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
8. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с изменениями на 11 марта 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
9. Идрисова Г.Ф., Матвеев Г.В. Договор строительного подряда: проблемы теории и практики // Основные тенденции развития современного

права: проблемы теории и практики. Материалы научно-практической конференции. – Казань, 2023. С. 110-113.

10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // СПС Консультант Плюс.

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

12. Лупачев М.Н., Сарнакова А.В. Договор строительного подряда: проблемы теории и практики // Российский научный вестник. 2023. № 2. С. 42-47.

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

14. Определение Верховного Суда РФ от 03.02.2015 № 52-КГ14-1 // СПС Консультант Плюс.

15. Перепечин Д.А. Отличительные черты договора строительного подряда // Энигма. 2021. № 32. С. 61-67.

16. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.08.2023 по делу № А05-4756/2023 // СПС Консультант Плюс.

17. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.03.2022 по делу № А55-9736/2022 // СПС Консультант Плюс.

18. Постановление Арбитражного суда Сахалинской области от 14.05.2021 по делу А59-723/2021 // СПС Консультант Плюс.

19. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 06.07.2022 по делу №А14-15731/2022 // СПС Консультант Плюс.

20. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.06.2021 по делу № А76-25783/2021 // СПС Консультант Плюс.

21. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2021 по делу № А40-94809/2021 // СПС Консультант Плюс.

22. Постникова Ю.В. Понятие и особенности заключения договора строительного подряда // Государство и право: проблемы и перспективы совершенствования. Сборник трудов научной конференции. – Курск, 2021. С. 153-159.

23. Рачковская Е.А. К вопросу существенных условий договора строительного подряда // Государство и право: актуальные проблемы формирования правового сознания. Сборник научных трудов. – Могилев, 2019. С. 168-171.

24. Решение Красногорского городского суда Московской области от 09.01.2023 по делу № 2-2268/2023 // СПС Консультант Плюс.

25. Решение Томского районного суда Томской области от 07.05.2022 по делу № 2-484/2022 // СПС Консультант Плюс.

26. Рузавина О.Ю. Проблемы регулирования отношений по договору строительного подряда // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей научно-практической конференции. – Пенза, 2021. С. 27-29.

27. Скворцова Т.А., Тимошенко И.Е. К вопросу о предмете договора строительного подряда // Сборник избранных статей по материалам научных конференций. – М., 2019. С. 150-154.

28. Столярова Е.М. Договор строительного подряда: проблемы правоприменительной практики // Образование, воспитание и право в контексте глобальных вызовов. Сборник материалов научно-практической конференции. – Чебоксары, 2023. С. 718-723.

29. Тюнин И.И., Дашин А.В. Понятие, признаки и правовое регулирование договора строительного подряда по законодательству РФ // Актуальные проблемы правоведения. 2023. № 2. С. 8-13.

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

31. Хапчаева К.А. Договор строительного подряда и его существенные условия // Вестник науки. 2020. № 8. С. 26-33.

32. Ходесова Т.В., Шалайкин Р.Н. Договор строительного подряда: теория и практика // Проблемы научной мысли. 2023. № 1. С. 70-75.

33. Яблонских В.Д. Заключение договора строительного подряда // Молодой ученый. 2023. № 43. С. 250-253.