

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

«Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Договор строительного подряда

Обучающийся

Э.Г. Амирханов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент А.Н. Федорова

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

Аннотация

Актуальность рассматриваемой темы обусловлена тем, что договор строительного подряда является ключевым инструментом в реализации масштабных инфраструктурных проектов и жилищного строительства. В условиях активного развития строительной отрасли и государственных программ по освоению территорий (например, Дальневосточный гектар, реновация жилья) понимание правовых основ данного договора становится особенно востребованным. Ежегодный объем рынка строительных подрядов в России превышает 10 трлн рублей, что подчеркивает его экономическую значимость.

Объектом данной работы являются общественные отношения, складывающиеся в сфере договора строительного подряда. Предметом исследования являются нормы права, регулирующие понятие, существенные условия, порядок заключения и прекращения договора строительного подряда.

Цель выпускной квалификационной работы - комплексное исследование вопросов заключения и прекращения договора строительного подряда.

Структура работы представлена введением, тремя главами, подразделенными на шесть параграфов, заключением и списком используемой литературы и источников.

Объем работы составил 50 страниц, количество используемых источников – 44.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика и правовая природа договора строительного подряда.....	7
1.1 Ретроспективный анализ института строительного подряда в российском праве.....	7
1.2 Понятие и значение договора строительного подряда.....	13
1.3 Существенные условия и содержание договора строительного подряда.....	21
Глава 2 Заключение, прекращение и ответственность по договору строительного подряда.....	27
2.1 Заключение договора строительного подряда.....	27
2.2 Прекращение договора строительного подряда.....	31
2.3 Ответственность сторон по договору строительного подряда....	35
Заключение.....	43
Список используемой литературы и используемых источников.....	46

Введение

Договор строительного подряда является ключевым инструментом в реализации масштабных инфраструктурных проектов и жилищного строительства. В условиях активного развития строительной отрасли и государственных программ по освоению территорий (например, Дальневосточный гектар, реновация жилья) понимание правовых основ данного договора становится особенно востребованным. Ежегодный объем рынка строительных подрядов в России превышает 10 трлн рублей, что подчеркивает его экономическую значимость.

Актуальность правового института договора строительного подряда также подтверждается рядом факторов. Государственные органы активно применяют его в рамках реализации жилищных программ, в том числе тех, что направлены на поддержку многодетных семей, а также переселение граждан из аварийного либо пострадавшего от чрезвычайных ситуаций жилья. Физические лица также используют эту форму договоров при осуществлении строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов. Между тем, в юридическом сообществе продолжаются дискуссии относительно наиболее рационального механизма правового регулирования соответствующих правоотношений. Так, вопросы возведения и модернизации объектов недвижимости регулируются преимущественно посредством договоров строительного подряда, заключаемых в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

Договор строительного подряда является договором, по которому ежегодно рассматривается число арбитражных споров. По данным Судебного департамента при ВС РФ, в 2023 году было рассмотрено более 15 тысяч дел, связанных с нарушением условий строительных контрактов. Основные спорные вопросы касаются качества работ, сроков исполнения и порядка расчетов, что требует глубокого понимания правовых нюансов.

Хотя договоры строительного подряда выделены в самостоятельную договорную конструкцию, в ряде случаев они пересекаются с иными правовыми формами, такими как соглашения о разделе продукции, концессионные соглашения и договоры на управление имуществом. Эти правовые пересечения вызывают вопросы относительно соотношения различных законодательных механизмов и их согласованности.

Объектом данной работы являются общественные отношения, складывающиеся в сфере договора строительного подряда. Предметом исследования являются нормы права, регулирующие понятие, существенные условия, порядок заключения и прекращения договора строительного подряда.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в комплексном исследовании вопросов заключения и прекращения договора строительного подряда.

Задачами выпускной квалификационной работы являются:

- ретроспективный анализ института строительного подряда в российском праве;
- изучение понятия и значения договора строительного подряда;
- анализ существенных условий и содержания договора строительного подряда;
- исследование порядка заключения договора строительного подряда;
- определение порядка прекращения договора строительного подряда;
- выявление оснований ответственности сторон по договору строительного подряда.

Теоретической базой исследования послужили работы таких авторов как: Адамчук Е.Е., Баурина Ю.О., Беляев А.В., Богданов Д.Е., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Бышов Д.В., Годдард И.А., Ершов О.Г., Зимнева С.В., Кадцын С.Г., Кириллова А.А., Кондратенко З.К., Корнеев С.М.,

Корниевская Ю.А., Лескова Ю.Г., Машлыкин А.А., Михляева А., Никитин В.В., Очередько А.С., Полухина Ю.М., Репников С.А., Романец Ю.В., Суханов Е.А.

Нормативной базой исследования являются нормативно-правовые акты, такие как Гражданский кодекс РФ и иные федеральные законы и подзаконные акты.

При проведении исследования использовались общенаучные и частные методы познания, а именно исторический, сравнительно-правовой, формально-юридический, системный и др.

Данная работа состоит из введения, двух глав, подразделенных на шесть параграфов, заключения и списка используемой литературы и источников.

Глава 1 Общая характеристика и правовая природа договора строительного подряда

1.1 Ретроспективный анализ института строительного подряда в российском праве

Договор строительного подряда, как правовая конструкция, претерпел значительное изменение на протяжении развития отечественного законодательства.

Первые прототипы договора строительного подряда появились еще в древних цивилизациях. Его генезис восходит к правовой традиции Древнего Рима, оказавшей влияние на становление принципов договорного права.

В Древнем Египте и Месопотамии строительство масштабных объектов, таких как пирамиды, храмы и ирригационные системы, требовало четкой организации труда. Государство или храмовые хозяйства нанимали мастеров и рабочих, а условия работ фиксировались в письменных соглашениях. В Древнем Риме правовой основой подряда стал договор *locatio-conductio operis*, который предусматривал выполнение работы подрядчиком за вознаграждение. Этот принцип лег в основу современных подрядных отношений.

В Средние века строительные работы в Европе организовывались через цеховые структуры. Мастера (каменщики, плотники, кровельщики) заключали соглашения с заказчиками – церковью, феодалами или городскими властями. Условия часто оговаривались устно, но со временем стали фиксироваться в письменных документах. На Руси подрядные отношения упоминались в Псковской и Новгородской судных грамотах, особенно в связи со строительством храмов и крепостей.

Псковская судная грамота [35] содержала ряд положений, касающихся договорных отношений, включая строительный подряд. Хотя специальных статей, посвященных исключительно строительным работам, в грамоте нет,

отдельные нормы позволяют реконструировать принципы регулирования подобных соглашений в средневековом Пскове.

Строительные подряды, как и другие значимые сделки, могли заключаться как устно, так и письменно. Для важных объектов, например, церквей или укреплений, соглашения фиксировались в виде «досок» - своеобразных прототипов договоров. Статья 30 грамоты указывает, что сделка, совершенная при свидетелях, имела юридическую силу, что обеспечивало доказательность договоренностей между заказчиком и мастером.

Подрядчик - мастер-строитель, обязан был выполнить работу в установленный срок и надлежащего качества (ст. 46–47). Заказчик, в свою очередь, должен был оплатить работу, причем выплаты могли производиться как по завершении строительства, так и поэтапно – в зависимости от договоренности.

Если возникали разногласия о качестве выполненных работ, дело рассматривалось в суде. При этом учитывались показания свидетелей или «доклад» - заключение сведущих лиц, выполнявших роль экспертов. Особый интерес представляет статья 120, устанавливающая ответственность мастера за обрушение постройки по его вине: в таком случае он обязан был возместить ущерб. Эта норма свидетельствует о формировании принципа гарантийных обязательств в строительстве.

Хотя Псковская судная грамота не содержала развернутой регламентации строительного подряда, в ней закреплялись базовые принципы договорных отношений: необходимость доказательств при заключении сделки, ответственность за качество работ и механизмы разрешения споров. Эти положения стали основой для дальнейшего развития подрядного права в русском законодательстве, в том числе в более поздних правовых актах Московского государства.

В период Средневековья на Руси ремесленники производили движимые вещи по материалам, предоставленным заказчиком, что, по сути, отражало прототип будущих подрядных обязательств.

Первое нормативное закрепление соответствующих правоотношений на территории России зафиксировано в положениях Соборного уложения 1649 года (ст. 193, гл. X) [39]. В то же время данный источник преимущественно регулировал процессуальные аспекты, не вводя развернутой классификации гражданско-правовых договоров. Вместе с тем, Соборное уложение 1649 года содержало ряд положений, касающихся договорных отношений в строительной сфере. Хотя специальных глав о строительном подряде в документе не выделялось, отдельные статьи регламентировали обязательства между заказчиками и подрядчиками.

В те исторические периоды строительство крупных объектов, как правило, осуществлялось в рамках личных трудовых договоров, заключаемых землевладельцами напрямую с наемными рабочими. Формы вознаграждения носили разнообразный характер и нередко выходили за рамки исключительно денежных выплат. Особое внимание уделялось контролю за такими соглашениями, поскольку существовали опасения их трансформации в квазирабские формы зависимости [3, с. 111].

Строительные подряды, как и другие важные сделки, должны были оформляться письменно. Уложение требовало составления «кабал» или «записей» - документов, фиксирующих условия соглашения. Устные договорённости не имели юридической силы при возникновении споров. Особое внимание уделялось участию свидетелей при заключении договора, что повышало его доказательную силу.

Статьи 193-195 главы X («О суде») устанавливали ответственность мастеров за качество выполненных работ. Если построенное здание оказывалось ненадлежащего качества или разрушалось в установленный «докладной срок» (гарантийный период), подрядчик обязан был исправить

недостатки за свой счет. В случае отказа он подвергался судебному преследованию и мог быть принуждён к возмещению убытков.

Уложение детально регламентировало вопросы оплаты строительных работ. Заказчик обязан был выплатить согласованную сумму по завершении строительства, если иное не было предусмотрено договором. Споры о качестве работ разрешались через суд, где могли привлекаться «знающие люди» (эксперты) для оценки соответствия построенного объекта условиям договора.

Отдельные положения касались строительства по государственному заказу. Подрядчики, выполнявшие работы для казны, несли повышенную ответственность. Нарушение условий договора при возведении крепостей, мостов или других стратегических объектов могло караться не только штрафами, но и телесными наказаниями.

Соборное уложение 1649 года систематизировало и развило нормы о строительном подряде, существовавшие в предшествующих правовых актах. Оно закрепило письменную форму договора, гарантийные обязательства подрядчиков и четкий механизм разрешения споров. Эти положения стали основой для дальнейшего развития подрядного права в России и нашли отражение в последующих законодательных актах XVIII-XIX веков.

Свод законов Российской империи 1832 года [38] впервые в отечественной юридической практике выделил строительный подряд в качестве самостоятельного вида договорных обязательств. Эти нормы содержались в статьях 1737-1781 тома X Свода, где подробно регламентировались все аспекты подрядных отношений в строительной сфере.

Строительный подряд рассматривался как специальный вид договора подряда, особенностью которого являлся сложный предмет - возведение, реконструкция или ремонт зданий и сооружений. Для действительности договора требовалось обязательное согласование следующих условий: точное определение предмета работ (их характера и объема), установленная

цена, сроки выполнения и порядок расчетов. При этом особо подчеркивалось, что цена не могла быть изменена после заключения договора, за исключением случаев существенного изменения исходных условий строительства.

Согласно ст. 1737 Свода гражданских законов договор подряда и поставки обязывали одну сторону выполнить определённые действия либо предоставить результат, тогда как другая сторона обязалась выплатить соответствующее вознаграждение. Эти нормы охватывали, в том числе, строительные и ремонтные работы [27].

Подрядчик принимал на себя обязательства выполнить работы в строгом соответствии с утвержденными планами и сметами, используя материалы надлежащего качества и соблюдая установленные сроки. Заказчик, в свою очередь, обязан был своевременно предоставить строительную площадку, производить предусмотренные договором платежи и принимать выполненные работы. Свод законов устанавливал строгую ответственность за нарушение обязательств: за просрочку выполнения работ предусматривались неустойки, за некачественное исполнение - обязанность исправления за свой счет, а за существенные нарушения - расторжение договора с возмещением убытков.

Особое внимание уделялось гарантийным обязательствам подрядчика. Он нес ответственность за прочность и качество построенного здания в течение 10 лет для каменных строений и 5 лет для деревянных. В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока подрядчик обязан был их устранить. Отдельный раздел был посвящен казенным подрядам, которые заключались через торги и предусматривали усиленный государственный контроль, а также повышенную ответственность подрядчиков.

Нормы Свода законов 1832 года создали прочную правовую основу для развития строительной отрасли в России. Детализированное и системное регулирование подрядных отношений способствовало стабильности в этой

сфере. Многие принципы, заложенные в Своде, такие как обязательное согласование существенных условий договора, гарантийные обязательства подрядчика и особый порядок заключения государственных контрактов, сохранили свою актуальность и в современном законодательстве о строительном подряде.

По мере усложнения экономических реалий и нормативной базы появлялись специальные правовые положения, регулирующие подрядную деятельность в строительной сфере. В современном законодательстве Российской Федерации договор строительного подряда получил закрепление в статье 740 Гражданского кодекса РФ, где указано, что «подрядчик обязуется в срок выполнить строительные работы, а заказчик – обеспечить соответствующие условия, принять результат и произвести оплату» [11].

Таким образом, начиная с древнейших времен, когда простые устные договоренности между заказчиком и строителем фиксировались на глиняных табличках в Месопотамии, до современных договоров с техническими заданиями, договор строительного подряда непрерывно развивался, отражая экономические и технологические изменения в обществе.

Римское право с его *locatio-conductio operis* впервые юридически оформило отношения между заказчиком (*locator*) и подрядчиком (*conductor*), установив такие ключевые элементы как предмет договора, сроки выполнения работ и ответственность за качество. Эти принципы, сформулированные две тысячи лет назад, удивительным образом сохранили свою актуальность и в современном законодательстве.

Появление цеховой организации труда, развитие городов и монументального строительства потребовали более сложных форм договорных отношений. Псковская судная грамота XIV-XV веков, устанавливавшая ответственность мастеров за обрушение построек, демонстрирует ранние попытки правового регулирования качества строительных работ. Этот период характеризуется переходом от устных соглашений к письменным формам фиксации договоренностей.

Соборное уложение 1649 года впервые в русском праве систематизировало нормы о строительном подряде, уделив особое внимание государственным заказам. Однако настоящей революцией стало принятие Свода законов Российской империи 1832 года, где строительный подряд был выделен как самостоятельный вид обязательств с детальной регламентацией всех вопросов - от существенных условий договора до гарантийных обязательств.

В современном законодательстве регламентация договора строительного подряда осуществляется частью второй Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.2 Понятие и значение договора строительного подряда

Строительная отрасль традиционно рассматривается как стратегически значимая сфера материального производства, обладающая специфическими чертами и сопряжённая с множеством технических, правовых и организационных вопросов. Её значение определяется не только созданием новых жилых и производственных объектов, но и модернизацией имеющейся инфраструктуры, что в совокупности способствует экономическому росту и улучшению качества жизни. Среди многочисленных форм правового оформления обязательств в этой сфере особое место занимает договор строительного подряда, являющийся ключевым механизмом реализации проектов, связанных с возведением недвижимости.

Нормативное регулирование строительства основано на совокупности императивных норм, направленных на минимизацию строительных рисков, защиту общественных интересов и обеспечение безопасности для жизни и здоровья граждан. Согласно п. 1 ст. 740 ГК РФ, по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные

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

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

Несмотря на то, что договор строительного подряда выступает основой для осуществления строительных мероприятий, для оформления данных отношений также применяются иные виды соглашений, такие как инвестиционные контракты, содержащие элементы, аналогичные подрядным отношениям.

Выбор типа конкретного соглашения – договора строительного подряда или инвестиционного контракта во многом зависит от правовой цели, преследуемой сторонами [36, с. 164]. Если одна сторона финансирует строительство и получает исключительное право собственности на возведенный объект, соглашение следует квалифицировать как подрядное. В противоположность этому, в случае долевого участия сторон и совместного владения результатом, предпочтение отдается нормам инвестиционного законодательства.

В современной правовой доктрине договор строительного подряда определяется как соглашение, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) строительные работы, связанные с созданием или реконструкцией объекта недвижимости, а заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его. Ученые подчеркивают, что данный договор сочетает элементы подрядных и предпринимательских отношений, что обусловлено спецификой строительной деятельности.

Юридическая наука выделяет несколько ключевых признаков, отличающих данный договор от других видов подрядных обязательств. Во-первых, это особый предмет договора - строительные работы, направленные на создание или модификацию объектов недвижимости. Во-вторых, обязательное наличие технической документации и сметы, определяющих параметры работ. В-третьих, как отмечает профессор Е.А. Суханов, для строительного подряда характерна сложная структура взаимоотношений сторон, часто включающая привлечение субподрядчиков и технический надзор [40].

Ученые-цивилисты обращают внимание на двойственную природу регулирования строительного подряда. С одной стороны, он подчиняется общим нормам о подряде (гл. 37 ГК РФ), с другой - требует учета специальных строительных норм и правил (СНиП, ГОСТ). Как отмечает академик В.В. Витрянский, особенностью данного договора является необходимость согласования его условий с требованиями градостроительного законодательства и технических регламентов, что отличает его от обычного подряда [8, с. 3].

В юридической литературе продолжают дискуссии о природе строительного подряда. Некоторые исследователи, например, М.И. Брагинский, рассматривают его как разновидность предпринимательского договора [6].

С.М. Корнеев подчеркивает в отдельных случаях потребительский характер договора строительного подряда. Особое внимание учеными уделяется вопросам распределения рисков в строительном подряде, что связано со сложностью и длительностью строительных процессов [19].

Профессор В.В. Никитин указывает, что «единство процесса выполнения работы и достижения результата является сущностной характеристикой предмета договора строительного подряда, отличающей его от иных гражданско-правовых конструкций» [30]. Такое отличие особенно чётко проявляется при сравнении с договором купли-продажи, закрепленным

в ст. 655 ГК РФ, который предполагает передачу уже существующего имущества в собственность покупателя за плату. Подряд, напротив, ориентирован на создание результата, не существующего на момент заключения соглашения.

Е.В. Луцышен высказывает мнение, что строительный подряд может рассматриваться как разновидность купли-продажи [22, с. 58], однако М.И. Брагинский и В.В. Витрянский подчеркивают, что в основе подряда лежит именно процесс создания, тогда как купля-продажа предполагает отчуждение уже готового объекта [18, с. 78].

Дополнительно, гражданско-правовое регулирование строительных отношений перекликается с договором розничной купли-продажи, в котором также реализуется удовлетворение общественной потребности, в данном случае в строительных услугах. Об этом свидетельствует статья 633 ГК РФ, устанавливающая равенство прав сторон и недопустимость предоставления преимуществ отдельным контрагентам [24, с. 84]. Также прослеживается сходство с договором поставки, поскольку обе конструкции предполагают исполнение обязательства по предоставлению определенного результата. Однако различие заключается в характере объекта обязательства. Так, поставка ориентирована на передачу индивидуально-определенной вещи, то строительный подряд направлен на создание нового объекта из предоставленных или собственных материалов подрядчика [37].

Гражданско-правовая характеристика договора строительного подряда состоит в том, что он представляет собой возмездное, консенсуальное и двустороннее соглашение.

Законодательное регулирование договора строительного подряда имеет фундаментальное значение для современной строительной отрасли. Оно создает правовую основу для взаимодействия между заказчиками и подрядчиками, устанавливая четкие правила выполнения работ, распределения рисков и ответственности сторон. В условиях сложности строительных процессов и значительных финансовых объемов подобных

проектов, детальная правовая регламентация становится необходимым условием для стабильного развития отрасли.

Четкое законодательное регулирование позволяет минимизировать потенциальные конфликты между участниками строительного процесса.

Законодательное регулирование договора подряда осуществляется совокупностью нормативных актов, таких как Гражданский кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс, иные федеральные законы, подзаконные акты и отраслевые стандарты, включая СНиПы и СП. Такая разветвленная правовая база обеспечивает надлежащую проработку всех существенных элементов подрядных отношений: от условий исполнения и распределения рисков до контроля за качеством и сроками выполнения строительных работ. Благодаря этому договор строительного подряда способен эффективно отражать специфику строительных проектов и обеспечивать баланс интересов сторон.

Нормы Гражданского кодекса РФ и специальных нормативных актов определяют существенные условия договора. Особое значение имеет регламентация таких аспектов, как техническая документация, смета, порядок приемки работ и гарантийные обязательства, которые часто становятся предметом судебных споров.

В ГК РФ вопросам строительного подряда кроме непосредственно статьи 740 ГК РФ, посвящен целый ряд других положений кодекса. Статьи 706, 708, 709, 711, 715, 723 и 724 закрепляют правовое положение сторон, порядок исполнения обязательств, цену договора, последствия выявления недостатков и другие вопросы. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности» [44], регулирует взаимодействие инвесторов и государственных органов в области строительства.

Законодательство о строительном подряде тесно связано с градостроительным и техническим регулированием. Градостроительная деятельность и техническое регулирование строительных процессов определяются положениями Градостроительного кодекса Российской

Федерации [10], а также такими законами, как № 184-ФЗ «О техническом регулировании» [42] и № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности» [41], закрепляющими требования к проектированию, строительству и приемке объектов.

Требования к качеству работ, безопасности строительства и соответствию проектной документации устанавливаются не только договором, но и обязательными строительными нормами и правилами (СНиП, СП, ГОСТ). Понимание этих взаимосвязей позволяет участникам строительного процесса избежать серьезных юридических последствий, включая административную ответственность или даже необходимость сноса объекта.

Эффективное правовое регулирование строительного подряда играет ключевую роль в защите интересов инвесторов и заказчиков. Нормы о распределении рисков, порядке оплаты работ, обеспечении обязательств (банковские гарантии, страхование) создают необходимые гарантии для привлечения финансирования в строительные проекты. Особенно это важно в условиях долгосрочных и капиталоемких проектов, где риски существенно возрастают.

Особенности статуса подрядчика в данных отношениях также подчеркиваются положениями статьи 749 ГК РФ, которая наделяет заказчика правом осуществлять контроль за качеством и этапами выполнения работ. Это подчеркивает отличительную природу договора строительного подряда, который ориентирован не на предоставление труда как такового (в отличие от трудового договора), а на достижение определённого и измеримого результата. Именно этим обусловлена его самостоятельность как правового института, обладающего специфическим регулированием и четкими правовыми рамками.

Сравнительный анализ договора строительного подряда и трудового договора позволяет выявить существенные различия в их правовой природе и функциональном назначении. Как указывает А.А. Мельник, «работник,

заключивший трудовой договор, включается в кадровый состав конкретной организации, подчиняется установленным правилам внутреннего трудового распорядка и обязан выполнять все распоряжения работодателя» [23, с. 7]. Однако современные формы занятости, включая дистанционную и надомную работу, допускают отступления от традиционной модели, ослабляя фактор постоянного контроля со стороны работодателя. Тем не менее, в рамках трудовых правоотношений сохраняется ключевой элемент – иерархическая зависимость работника от работодателя.

Договор строительного подряда, напротив, не формирует между сторонами отношений трудовой подчиненности. Подрядчик не входит в штатную структуру заказчика, действует от своего имени и за свой счет, не подчиняясь правилам внутреннего распорядка последнего.

В этой связи О.Г. Ершов подчеркивает: «договор строительного подряда отличается от трудового прежде всего тем, что вознаграждение определяется достигнутым результатом, а не объёмом или интенсивностью затраченного труда» [14, с. 370].

Работодатель в рамках трудового договора обязан не только обеспечить оплату труда, но и создать безопасные и надлежащие условия его осуществления, в соответствии с требованиями трудового законодательства, коллективных договоров и соглашений. Б.В. Бышов поясняет: «при заключении трудового договора работа осуществляется с использованием ресурсов и оборудования работодателя, а её результат, включая возможные риски утраты до момента передачи, принадлежит работодателю» [7, с. 403].

Соответственно, отличие выявляется и в содержательном элементе предмета договора. Как отмечает А.И. Иванчак, «если предметом договора выступает конкретный результат, то в трудовом договоре сам результат не является необходимым, поскольку в фокусе правового регулирования находится деятельность работника в целом, а не создание отдельного объекта» [16, с. 64].

На этом фоне договор строительного подряда представляет собой фундаментальную форму реализации гражданско-правовых обязательств в строительной отрасли. В отличие от трудовых отношений, в которых предполагается подчинение и оперативное руководство, подрядное соглашение строится на равноправии сторон. Подрядчик, как самостоятельный субъект, обладает правом выбора методов и средств исполнения договора, руководствуясь лишь согласованными условиями и техническим заданием, а не указаниями заказчика.

Ключевое различие между трудовым договором и договором строительного подряда заключается в целеполагании. Если трудовой договор ориентирован на осуществление трудовой деятельности в рамках установленных трудовых функций, то подрядное соглашение направлено исключительно на достижение определённого конечного результата, например, завершение строительного объекта. Это обстоятельство требует нормативного разграничения данных договорных форм во избежание квалификационных споров и правовой неопределённости.

Существенное значение договора строительного подряда подтверждается его устойчивым положением в системе обязательственного права, а также его ролью в обеспечении потребностей экономики в создании объектов капитального строительства. Эволюция данной договорной формы в обособленную правовую категорию отражает ее особый статус и необходимость специального регулирования. Изначально такие отношения регулировались преимущественно вторичными нормами, но со временем законодатель признал их в качестве отдельного типа договорных обязательств.

При этом в научной литературе сохраняется дискуссия по поводу юридической квалификации данного вида договоров. Одни исследователи указывают на целевое назначение как критерий правовой природы соглашения, другие отстаивают позицию о смешанности конструкции. Эти разногласия находят отражение и в судебной практике: одни судебные

инстанции акцентируют внимание на конечном результате как предмете договора, другие на процессе деятельности подрядчика. Обе точки зрения находят поддержку в доктрине, что свидетельствует о необходимости более точной законодательной формализации ключевых признаков договора строительного подряда.

Несмотря на то, что договор строительного подряда по ряду характеристик имеет общие черты с другими видами гражданско-правовых соглашений, он обладает рядом уникальных черт, связанных с территориальной привязкой объекта, особенностями строительного цикла и государственным контролем за его реализацией. Договор строительного подряда регулируется преимущественно Гражданским кодексом РФ. В отличие от других видов договоров, договор строительного подряда тесно связан с физическим воплощением объекта и спецификой его исполнения. Постепенно этот тип договора сформировался в обособленный юридический институт, обеспеченный комплексом нормативных положений, отражающих сложность и значимость строительной деятельности в современной экономике.

1.3 Существенные условия и содержание договора строительного подряда

Для заключения договора строительного подряда необходимо достижение соглашения по его существенным условиям, определяющим не только его правовую природу, но и регламентирующих порядок его исполнения. К ним относится предмет договора, срок и цена. Однако, важное значение в договоре имеет также определение сторон и форма договора. Каждый из этих элементов играет значимую роль в установлении правового баланса в отношениях между участниками, а также в обеспечении устойчивости договорных отношений.

Предмет договора строительного подряда является его ключевым и обязательным условием, без согласования которого договор считается незаключенным. В соответствии со ст. 740 Гражданского кодекса РФ, предметом данного договора выступают строительные, монтажные, пусконаладочные или иные связанные со строительством работы, направленные на создание нового объекта или реконструкцию существующего.

С.В. Зимнева и С.Г. Кадцын определяют предмет как «готовый к эксплуатации либо реконструированный объект» [14, с. 370]. А.С. Очередыко указывает на «совокупность действий подрядчика и обязанности заказчика по приему и оплате результата» [26, с. 11]. Другие исследователи, включая М.И. Брагинского и В.В. Витрянского трактуют предмет более комплексно как совокупность материальных и юридических составляющих, охватывающих и действия сторон, и достигнутый результат [6]. И.А. Голлард считает, что предмет охватывает правовое регулирование взаимоотношений, возникающих в связи с созданием или улучшением недвижимого объекта [9, с. 258].

Предмет договора должен быть определен максимально конкретно с указанием характеристик объекта строительства. В договоре необходимо зафиксировать наименование объекта, его местонахождение, основные технические параметры (площадь, этажность, материалы и т.д.), а также виды выполняемых работ. При этом важно сделать отсылку к проектной документации, которая является неотъемлемой частью договора.

Предмет договора строительного подряда охватывает как сам процесс выполнения строительных работ, так и результат в виде возведённого или реконструированного объекта. Подрядчик обязуется осуществить работы в пределах согласованных сроков, а заказчик предоставить исходные данные, принять результат и произвести оплату. Несмотря на внешнюю очевидность, вопрос о юридической квалификации предмета остаётся предметом научных споров.

Для четкого определения предмета договора к нему прилагаются:

- техническое задание заказчика;
- утвержденная проектная документация;
- рабочая документация;
- детализированная смета расходов.

Особенностью предмета строительного подряда является его сложный характер, который предполагает не только выполнение строительно-монтажных работ, но и проведение сопутствующих мероприятий - подготовку строительной площадки, обеспечение временных подъездных путей, организацию строительного контроля и других необходимых процессов.

При определении предмета договора важно учитывать требования градостроительного законодательства, технических регламентов и строительных норм. Несоответствие предмета договора этим требованиям может повлечь признание договора недействительным или привести к невозможности ввода объекта в эксплуатацию.

Для минимизации правовых рисков и избежания разночтений при реализации договора в его текст необходимо включать детализированное описание объекта строительства, с указанием местоположения, наименования, проектной документации, объёма и характеристик предполагаемых работ.

Цена является существенным условием договора строительного подряда и подлежит обязательному согласованию сторонами. В соответствии со статьей 746 ГК РФ, цена определяется сметой, которая становится неотъемлемой частью договора после его заключения. При этом законодатель допускает два основных подхода к формированию цены: твердая (фиксированная) и приблизительная смета. Отсутствие согласованной цены или порядка ее определения может повлечь признание договора незаключенным, что подтверждается сложившейся арбитражной практикой.

В строительной практике применяются различные подходы к определению цены:

Твердая (фиксированная) цена - устанавливается окончательно и не подлежит пересмотру, за исключением случаев существенного изменения условий строительства. Подрядчик принимает на себя все риски возможного удорожания работ.

Приблизительная цена - допускает отклонения в установленных пределах (как правило, до 10% от общей стоимости). При превышении лимита требуется обязательное согласование с заказчиком.

Открытая цена - применяется при длительных проектах и предполагает регулярный пересмотр стоимости с учетом изменения рыночных условий.

Дополнительную гибкость предусматривает статья 744 ГК РФ, согласно которой заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию в пределах 10% от первоначальной сметной стоимости. В случае превышения этого лимита требуется составление дополнительной сметы. В противном случае стороны могут столкнуться с риском признания договора неисполненным либо ничтожным.

Судебная практика подчёркивает важность надлежащего согласования всех существенных условий. Так, в деле № А05-823/2012 Президиум ВАС РФ [31] указал, что отсутствие согласованных положений о предмете и цене делает договор незаключенным. В деле № А40-121077/10-124-655Б суд установил, что отсутствие согласованной технической документации и сметы исключает возможность защиты прав подрядчика, даже если работы фактически были выполнены [32]. Тем не менее, если заказчик принял результат, факт подписания актов выполненных работ может рассматриваться в качестве подтверждения наличия обязательств по оплате.

Срок выполнения работ представляет собой одно из условий договора строительного подряда, прямо указанное в ст. 708 Гражданского кодекса РФ в качестве существенного. Отсутствие согласованных сроков в договоре влечет его незаключенность, что подтверждается сложившейся судебной

практикой. В п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 [15], в котором рассматривается обобщенная практика разрешения споров, возникающих из договоров строительного подряда.

Тем не менее, несмотря на императивность данного положения, судебная практика демонстрирует более гибкий подход. В ряде случаев суды признавали возникновение у заказчика обязательства по оплате выполненных подрядчиком работ даже при отсутствии надлежащим образом оформленного соглашения. Основанием для этого служили доказательства фактического приема работ, подтвержденные актами сдачи-приемки и справками о понесенных расходах. Так, в Постановлении ФАС МО от 13.03.2009 № КГА40/1319-09 [33], а также в Постановлении ФАС Центрального округа от 19.06.2012 по делу № А35-10467/2010 [34] суды удовлетворили требования подрядчиков о взыскании оплаты.

В то же время в других случаях суды заняли более формалистский подход. В частности, в деле № Ф05-10180/2016, рассмотренном Арбитражным судом Московского округа 21 июля 2016 года, предметом спора являлся договор подряда на установку заземляющих устройств и испытание электрооборудования. Иск подрядчика был отклонен, так как договор не содержал согласованного срока исполнения, а также работы не были выполнены в полном объеме, что, по мнению суда, исключало признание сделки состоявшейся [28].

Иная позиция была зафиксирована в определении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.12.2014 по делу № А21-1454/2014, где, несмотря на пропуск сроков и признание договора незавершенным, суд все же обязал заказчика произвести оплату за фактически выполненные и принятые работы, ссылаясь на положения ст. 307, 309 и 395 ГК РФ [29].

Таким образом, анализ практики свидетельствует о наличии двойственного подхода: с одной стороны, суды признают значимость наличия всех существенных условий, установленных ст. 432 ГК РФ, включая срок, предмет и цену договора. С другой при наличии фактических

доказательств исполнения обязательств подрядчиком и акцепта результатов заказчиком, они могут признать возникновение обязанности по оплате, даже при отсутствии полностью оформленного договора.

В отдельных случаях к числу участников могут привлекаться инвесторы, осуществляющие финансирование проекта. Такие лица могут как непосредственно вступать в правоотношения в качестве заказчика, так и делегировать соответствующие функции третьей стороне посредством инвестиционных соглашений, имеющих форму агентских или комиссионных договоров [9].

Для реализации масштабных строительных программ широко применяется модель генерального подряда, при которой генеральный подрядчик заключает договоры субподряда с профильными организациями. Это позволяет оптимизировать процесс строительства и сконцентрировать контроль за проектом в рамках одной управляющей структуры.

Договор строительного подряда в соответствии со статьей 161 ГК РФ заключается исключительно в письменной форме. Это требование обусловлено значительной стоимостью работ и сложностью правоотношений. Устные соглашения в строительной сфере не имеют юридической силы. Документ подписывается сторонами лично либо через уполномоченных представителей. По взаимному согласию сторон договор может быть удостоверен нотариально.

Таким образом, существенными условиями договора строительного подряда являются предмет, цена и срок договора. Строгое соблюдение требований к содержанию и форме договора строительного подряда остается важнейшим условием обеспечения правовой определенности, юридической силы и судебной защиты интересов сторон в сфере строительного подряда.

Действующее гражданское законодательство формирует четкую систему прав и обязанностей сторон по договору строительного подряда, направленную на правовую защиту интересов участников, обеспечение прозрачности и снижение рисков при реализации строительных проектов.

Глава 2 Заключение, прекращение и ответственность по договору строительного подряда

2.1 Заключение договора строительного подряда

Заключение договора строительного подряда представляет собой сложный процесс, требующий тщательной подготовки и учета множества юридических и технических аспектов. Этот документ является основным регулятором отношений между заказчиком и подрядчиком на протяжении всего периода строительства.

Подготовительный этап имеет ключевое значение. На этой стадии осуществляется анализ правоустанавливающих документов, наличие необходимых лицензий и допусков СРО. Особое внимание уделяется разработке и согласованию технической документации - проектной и рабочей, а также составлению детализированной сметы. Эти документы являются частью договора и будут определять параметры будущих работ.

Согласование существенных условий является обязательным требованием для признания договора заключенным. В соответствии со статьей 740 ГК РФ, к существенным условиям относятся предмет договора (конкретный объект строительства или виды работ), сроки выполнения (начальные и конечные), цена (твердая или приблизительная). Отсутствие согласия хотя бы по одному из этих пунктов делает договор незаключенным.

Оформление договора требует соблюдения обязательной письменной формы (ст. 161 ГК РФ). Документ должен быть подписан уполномоченными представителями сторон и содержать все необходимые приложения. В некоторых случаях, например при строительстве объектов недвижимости со сроком реализации более года, договор подлежит государственной регистрации. Особое внимание следует уделить составу приложений - проектной документации, смете, календарному плану и другим техническим документам.

Особые случаи заключения договора требуют дополнительных условий его исполнения. При работе на опасных производственных объектах подрядчик должен иметь соответствующий допуск СРО. Для государственных заказов необходимо соблюдение требований законодательства о контрактной системе (44-ФЗ и 223-ФЗ).

При заключении договора, могут быть допущены неточности, которые могут повлиять на действительность договора. Наиболее распространенными являются нечеткое описание предмета договора, несогласованность сметы с технической документацией, отсутствие четкого механизма изменения условий и порядка приемки работ.

Права и обязанности подрядчика и заказчика по договору строительного подряда регламентированы как общими положениями об обязательствах, так и специальными нормами, закреплёнными в § 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. Основной обязанностью подрядчика является выполнение предусмотренных договором строительных работ и предоставление результата, соответствующего требованиям технической и проектной документации, строительным нормам, стандартам и иным нормативным правовым актам. Кроме того, подрядчик отвечает за надлежащее качество, соблюдение сроков и иных условий, определённых в соглашении [5, с. 16].

В стандартной ситуации подрядчик самостоятельно выполняет все предусмотренные договором работы. Однако при условии передачи заказчиком строительных материалов, подрядчик обязан проверить их качество и соответствие установленным требованиям. В случае обнаружения дефектов или отклонений от договорных параметров подрядчик должен немедленно уведомить заказчика и приостановить выполнение работ до устранения соответствующих нарушений (ст. 716 ГК РФ). При этом он несет ответственность за рациональное использование материалов, их документальное оформление и возврат неизрасходованных остатков, если иное не установлено соглашением сторон (ст. 713 ГК РФ). При настаивании

заказчика на использовании некачественных материалов подрядчик вправе требовать оплату за фактически выполненные работы, но обязан доказать причинно-следственную связь между дефектами и некачественными материалами, переданными заказчиком.

Если заказчик не устраняет дефекты материалов или иные препятствия к продолжению работ в разумный срок, подрядчик получает право на односторонний отказ от исполнения договора с последующим возмещением убытков, вызванных прекращением обязательств (ч. 3 ст. 716 ГК РФ).

Дополнительно подрядчик может отказаться от начала или продолжения исполнения договора, если заказчик не предоставляет требуемые для работы материалы, техническую документацию или препятствует своевременному выполнению строительных мероприятий. В указанных случаях подрядчик вправе не только приостановить исполнение, но и расторгнуть договор с требованием компенсации убытков, вызванных простым, удорожанием материалов или продлением сроков (ст. 718, 719 ГК РФ). Кроме того, если заказчик в одностороннем порядке вносит изменения в техническую документацию, увеличивающие сметную стоимость работ более чем на 10%, подрядчик может потребовать пересмотра условий и соответствующего увеличения стоимости работ (ч. 3 - 4 ст. 744 ГК РФ).

В соответствии со ст. 750 ГК РФ, подрядчик обязан обеспечивать сотрудничество с заказчиком на всех этапах исполнения договора и устранять препятствия, мешающие реализации проекта. Невыполнение этого обязательства может повлечь утрату права на компенсацию убытков, вызванных неустраненными помехами. Также подрядчик обязан соблюдать экологические требования и строительные нормы безопасности. Нарушение этих условий влечёт ответственность за причинённый ущерб (ст. 751 ГК РФ).

Финансовые механизмы договора предусматривают право подрядчика при неисполнении заказчиком своих платежных обязательств удерживать строительную площадку, оборудование или предоставленные материалы до момента полной оплаты (ст. 712 ГК РФ). По завершении работ подрядчик

обязан передать всю сопутствующую техническую документацию и вернуть заказчику материалы, если это предусмотрено соглашением. В случае невозможности возврата подрядчик должен компенсировать их стоимость (ст. 729 ГК РФ).

Договор строительного подряда носит взаимный (двусторонний) характер, предполагая встречные обязанности сторон. Заказчик обязан обеспечить условия для выполнения работ, в том числе предоставить участок, отвечающий требованиям соглашения или позволяющий беспрепятственно выполнить работы в рамках разумного времени (ст. 740, 747 ГК РФ). Заказчик также обязан содействовать подрядчику, устраняя препятствия в разумные сроки. В противном случае он утрачивает право на взыскание убытков, вызванных подобными обстоятельствами (ст. 718, 750 ГК РФ).

Кроме того, заказчику предоставлено право вносить изменения в техническую документацию, при условии, что такие изменения не превышают 10% от общей стоимости работ. При превышении этого порога стороны обязаны согласовать новую смету и внести соответствующие изменения в договор (ч. 2 ст. 744 ГК РФ).

С целью соблюдения качества и сроков выполнения работ, заказчик вправе осуществлять технический надзор и контроль. Однако его полномочия не должны препятствовать самостоятельной хозяйственной деятельности подрядчика и не могут использоваться для вмешательства в выбор методов выполнения работ (ч. 1 ст. 748 ГК РФ). В случае выявления отклонений от условий договора заказчик обязан своевременно уведомить подрядчика. Невыполнение этой обязанности влечёт утрату права на предъявление требований об устранении выявленных недостатков (ч. 2 ст. 748 ГК РФ).

Для реализации своих прав заказчик может назначить инженера или специализированную организацию для контроля и оперативного взаимодействия с подрядчиком. Согласие последнего на это не требуется,

однако объем полномочий представителя заказчика должен быть детально зафиксирован в договоре.

Среди других обязанностей заказчика - обеспечение своевременной и качественной поставки оборудования и материалов, соответствующих договору, проектной документации и действующим стандартам [1]. Расчеты с подрядчиком производятся в установленный срок и по согласованной цене. В случае отсутствия специального условия о сроке оплаты, заказчик обязан произвести расчёт после сдачи работ по акту приёмки, либо ранее по взаимному соглашению (ст. 711, 746 ГК РФ).

В условиях возникновения внешних обстоятельств непреодолимой силы либо по иным объективным причинам, стороны могут согласовать приостановку строительства и передачу объекта на консервацию. При этом заказчик обязан компенсировать подрядчику расходы за уже выполненные работы и убытки, возникшие вследствие такой приостановки (ст. 752 ГК РФ).

По завершении проекта подрядчик обязан направить официальное уведомление о готовности объекта к сдаче. Заказчик, в свою очередь, должен организовать процедуру приёмки, если иное не установлено договором. Окончательная передача подтверждается двусторонним актом, который может сопровождаться предварительными испытаниями объекта. Только при успешном прохождении проверок и отсутствии значительных недостатков объект может считаться принятым. При выявлении существенных дефектов, препятствующих эксплуатации, заказчик вправе отказаться от приёмки (ст. 753 ГК РФ).

2.2 Прекращение договора строительного подряда

Договор строительного подряда может быть прекращен по различным основаниям, предусмотренным законодательством и условиями самого договора. Наиболее распространенным вариантом является надлежащее исполнение обязательств сторонами, когда подрядчик завершает все

предусмотренные работы в установленные сроки и надлежащего качества, а заказчик принимает результат и производит окончательный расчет. В этом случае стороны подписывают акт сдачи-приемки выполненных работ, что свидетельствует о полном и надлежащем исполнении обязательств.

Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному согласию сторон. Для этого оформляется дополнительное соглашение к договору, в котором указываются условия прекращения обязательств, включая порядок расчетов, возврат имущества и материалов, а также определяется судьба незавершенного объекта. Важно детально прописать все условия прекращения сотрудничества, чтобы избежать возможных споров в будущем.

Право заказчика на досрочное расторжение договора предусмотрено ст. 717 ГК РФ, но оно может быть реализовано только при условии компенсации подрядчику стоимости фактически выполненных работ на момент уведомления. Подрядчик, в свою очередь, вправе требовать возмещения убытков, если докажет их прямую связь с односторонним отказом заказчика. Данный подход получил закрепление в п. 19 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 [15] (далее — ИП № 51), где уточняется, что объём компенсации не должен превышать разницу между общей стоимостью договора и суммой, уже уплаченной.

Интересным аспектом судебной практики является признание правомерности требований подрядчика об оплате даже в случаях, когда договор был признан недействительным. Суды исходят из невозможности возврата выполненных работ и факта их приёмки, оформленного соответствующими актами, что подтверждает экономическую ценность результата для заказчика (п. 2 ИП № 51).

Тем не менее, следует учитывать характер выполняемых работ. Так, при заключении договоров на создание проектной документации, суды отказывают в компенсации, если проект не завершён и сам по себе не имеет потребительской ценности.

Каждая из сторон вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях существенного нарушения условий договора второй стороной. Для подрядчика таким основанием может стать неоплата выполненных работ, а для заказчика - ненадлежащее качество строительства или систематическое нарушение сроков. Также односторонний отказ возможен при наступлении обстоятельств, очевидно ведущих к срыву сроков выполнения работ, или при существенном изменении обстоятельств (статья 451 ГК РФ).

К специальным основаниям прекращения договора строительного подряда относятся:

- обнаружение невозможности использования предусмотренных материалов или оборудования без ухудшения качества работ;
- возникновение непредвиденных обстоятельств (геологических, гидрологических проблем), а также приостановление строительства по предписанию контролирующих органов.

В таких случаях важно документально зафиксировать возникшие обстоятельства и их влияние на возможность продолжения работ.

При недостижении согласия между сторонами расторжение договора возможно через суд. Для этого заинтересованной стороне необходимо доказать существенное нарушение условий договора контрагентом. В случае удовлетворения иска суд может взыскать убытки и применить предусмотренные договором санкции.

Прекращение договора строительного подряда влечет комплекс правовых последствий, которые существенно различаются в зависимости от оснований прекращения и стадии выполнения работ. При надлежащем исполнении обязательств основным последствием является прекращение взаимных обязательств сторон, за исключением гарантийных обязательств подрядчика, которые сохраняют силу в течение установленного законом или договором срока (статья 756 ГК РФ). В этом случае заказчик получает право

эксплуатации объекта, а подрядчик - право на получение полной оплаты за выполненные работы.

При расторжении договора по соглашению сторон последствия определяются условиями соглашения о расторжении. Как правило, стороны производят взаиморасчеты за фактически выполненные работы, возвращают полученное имущество и материалы, распределяют расходы, связанные с расторжением. Важным аспектом является определение судьбы незавершенного объекта строительства и технической документации. Соглашение о расторжении должно четко фиксировать отсутствие взаимных претензий либо устанавливать порядок их урегулирования.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора по вине одной из сторон (статья 715, 719 ГК РФ), для неисправной стороны наступают негативные последствия:

- обязанность возместить убытки, вызванные расторжением;
- уплата предусмотренных договором штрафных санкций;
- потеря права на получение оплаты за невыполненные работы (для подрядчика);
- обязанность вернуть аванс (для заказчика).

При этом сторона, правомерно отказавшаяся от договора, сохраняет право требовать возмещения убытков.

Судебное расторжение договора влечет:

- взыскание убытков с виновной стороны;
- применение мер ответственности (неустойки, штрафы);
- распределение расходов на судебное разбирательство;
- особый порядок реализации строительных объектов, находящихся в незавершенном состоянии.

Суд может обязать стороны совершить определенные действия (демонтаж, возврат имущества) или запретить определенные действия (препятствование доступу на объект).

К специальным последствиям прекращения договора строительного подряда относятся:

- обязанность подрядчика передать заказчику техническую документацию;
- необходимость оформления актов о состоянии незавершенного объекта;
- особый порядок расчетов за работы, выполненные до момента прекращения;
- распределение ответственности за объект до его полной приемки.

После прекращения договора подрядчик несет ответственность:

- за качество выполненных работ в течение гарантийного срока;
- за скрытые недостатки, обнаруженные в пределах установленных сроков;
- за последствия использования некачественных материалов.

Эти обязательства сохраняются независимо от оснований прекращения договора.

Договор строительного подряда должен строиться на принципах гражданского законодательства: равенства сторон, автономии воли, диспозитивности, добросовестности и ответственности за нарушение обязательств.

При этом возможно и пассивное поведение одной из сторон, особенно в части контроля и помощи, предусмотренных ст. 718 и 762 ГК РФ. Эти нормы по своей сути декларативны и допускают варьирование уровня взаимодействия в зависимости от договорной воли сторон.

2.3 Ответственность сторон по договору строительного подряда

В рамках теории обязательственного права гражданско-правовая ответственность рассматривается как инструмент государственного принуждения, выражающийся в применении имущественных санкций,

направленных на обеспечение надлежащего исполнения договорных обязательств. При уклонении стороны от исполнения предусмотренных договором условий, возможен механизм понуждения к исполнению, включая взыскание убытков и применение иных форм санкций [12, с. 22].

Договор строительного подряда, как форма реализации имущественных обязательств в строительной отрасли, отличается высокой степенью формализации, обусловленной технической сложностью работ, многообразием участников и потенциальной социальной значимостью объекта. Подрядчики, вступающие в соответствующие договорные отношения, обязаны соблюдать как частноправовые нормы, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, так и публично-правовые требования, касающиеся охраны окружающей среды, обеспечения безопасности и соблюдения градостроительных регламентов [13, с. 24].

К числу основных нормативных актов, регламентирующих ответственность сторон, относятся Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [43], СНиПы, ГОСТы, а также иные национальные и межгосударственные стандарты. Несоблюдение установленных норм влечет за собой применение гражданской, административной, а в некоторых случаях и уголовной ответственности. Под гражданско-правовой ответственностью в контексте договора строительного подряда понимаются меры имущественного воздействия, предусмотренные законом или соглашением сторон, влекущие за собой либо ограничение прав нарушителя, либо возложение дополнительных обязанностей, направленных на компенсацию последствий нарушения [13, с. 24].

Ответственность по договору строительного подряда представляет собой систему взаимных обязательств и санкций, направленных на обеспечение надлежащего исполнения условий договора. Гражданское законодательство (гл. 37 ГК РФ) устанавливает различные виды ответственности в зависимости от характера нарушения и его последствий.

Особенностью строительного подряда является повышенная ответственность сторон в связи со значительной стоимостью работ и повышенными требованиями к безопасности строительства.

А.В. Беляева полагает, что ответственность по договору строительного подряда реализует две взаимосвязанные функции: во-первых, превентивную – стимулирующую надлежащее исполнение обязательств; во-вторых, восстановительную (ретроспективную) – направленную на восстановление нарушенного положения сторон [4]. Данные аспекты образуют единый механизм, обеспечивающий баланс интересов сторон договора.

Возникновение ответственности зависит от совокупности правовых и фактических условий: наличие противоправного поведения, причинно-следственной связи, убытков, а также вины нарушителя. З.К. Кондратенко отмечает, что в некоторых случаях достаточно лишь правового основания, а наличие иных компонентов может иметь вспомогательное значение [20]. Это позволяет дифференцировать обязательные и факультативные элементы гражданско-правовой ответственности: противоправность как обязательный компонент, а вина, причинно-следственная связь и убытки, как факторы, уточняющие объём ответственности [21].

Ответственность подрядчика включает несколько аспектов. Прежде всего, подрядчик отвечает за качество выполненных работ и используемых материалов в соответствии со статьей 754 ГК РФ. Он обязан устранять за свой счет все выявленные недостатки в течение гарантийного срока, который составляет 5 лет для зданий и сооружений и 2 года для инженерных сетей. За нарушение сроков выполнения работ подрядчик уплачивает неустойку, размер которой обычно устанавливается договором. В случае существенных нарушений (например, использование некачественных материалов, приводящее к аварийному состоянию объекта) подрядчик может быть обязан возместить все убытки заказчика, включая упущенную выгоду.

Ответственность заказчика также регламентирована законодательством. Основные нарушения со стороны заказчика обычно

связаны с несвоевременной оплатой выполненных работ (ст. 746 ГК РФ), задержкой предоставления строительной площадки или технической документации. В этих случаях заказчик обязан уплатить подрядчику проценты за пользование чужими денежными средствами по статье 395 ГК РФ, а также возместить дополнительные расходы, вызванные простоем. При необоснованном отказе от приемки работ заказчик теряет право ссылаться на недостатки, которые могли быть выявлены при обычном способе приемки (ст. 753 ГК РФ).

Следует отметить, что форма ответственности в договорах строительного подряда законодательно не фиксируется и может быть разнообразной, в том числе в виде неустоек, штрафов, пеней, возмещения убытков и других санкций, допускаемых ст. 393–396 ГК РФ. При этом возмещение убытков может быть предъявлено в любом случае нарушения, тогда как штрафные санкции действуют только при их предусмотренности в договоре или в законе. Наряду с этим, при нарушении норм, касающихся безопасности и надлежащего качества строительных работ, возможно применение административной ответственности, регулируемой, в частности, статьями 9.4 и 9.5 КоАП РФ [17]. Эти статьи предусматривают наложение штрафов на физических, должностных и юридических лиц за нарушения строительных норм, несанкционированное строительство и нарушение процедур приемки. Ответственность наступает независимо от формы собственности субъекта, а санкции возлагаются органами государственного архитектурно-строительного надзора.

Специальные нормы, содержащиеся в § 3 главы 37 ГК РФ, устанавливают усиленную ответственность подрядчика за качество выполненных работ. Так, согласно ст. 754 ГК РФ, подрядчик отвечает за несоблюдение технической документации, отклонения от проектных решений, нарушение строительных норм и снижение эксплуатационных характеристик объекта. В рамках реконструкции ответственность распространяется на ухудшение устойчивости, прочности или надежности

объекта. Исключение составляют незначительные отклонения, которые не влияют на качество и были заранее согласованы либо обоснованы подрядчиком [27].

В отсутствие иного соглашения, риск случайной утраты или повреждения результата работ несет подрядчик. Исключение возможно при просрочке приемки со стороны заказчика, при этом ответственность переходит на последнего (ст. 705, 714 ГК РФ). Также подрядчик отвечает за действия субподрядчиков, привлеченных им к выполнению отдельных видов работ (ст. 706 ГК РФ).

Нарушение сроков выполнения строительных работ является одним из наиболее распространенных видов нарушений договорных обязательств. В соответствии со ст. 708 Гражданского кодекса РФ, сроки выполнения работ относятся к существенным условиям договора строительного подряда. Их нарушение квалифицируется как существенное неисполнение обязательств и влечет применение мер гражданско-правовой ответственности.

Нарушение сроков исполнения работ является основанием для возложения ответственности в силу ст. 708 ГК РФ, особенно если сроки имеют критическое значение. Если поставленные одной из сторон материалы оказываются непригодными, ответственность несет сторона-поставщик, если только не докажет, что вина лежит на контрагенте (ст. 745 ГК РФ).

При нарушении установленных сроков выполнения работ к подрядчику могут быть применены следующие меры ответственности:

- взыскание договорной неустойки (пени, штрафов) в размере, предусмотренном договором;
- возмещение убытков, причиненных заказчику просрочкой исполнения;
- возложение на подрядчика риска случайной гибели объекта строительства;
- право заказчика на односторонний отказ от исполнения договора.

Размер неустойки за нарушение сроков обычно устанавливается в договоре в процентном отношении к стоимости работ:

- за каждый день просрочки (как правило, 0,1-0,5% от стоимости невыполненных работ);
- с ограничением максимального размера (обычно 10-15% от цены договора);
- с дифференциацией в зависимости от значимости нарушенного срока (повышенные санкции за срыв критически важных этапов).

В случае, если результат выполненных работ не соответствует условиям договора, либо имеет существенные недостатки, заказчик вправе потребовать от подрядчика:

- устранения недостатков за его счет в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены;
- возмещения расходов, понесенных на устранение дефектов самостоятельно или с участием третьих лиц [18, с. 78].

Таким образом, правовое регулирование ответственности сторон в договоре строительного подряда представляет собой систему взаимосвязанных норм, призванных не только предупреждать нарушения, но и восстанавливать нарушенные имущественные интересы, обеспечивая высокий уровень правовой определённости и защищённости участников строительных отношений.

Судебные споры, касающиеся качества выполненных работ, составляют значительную часть арбитражной практики. Независимо от того, заявляет ли заказчик требование о компенсации ущерба по ст. 723 ГК РФ, либо подрядчик обращается в суд с иском о взыскании удержанных сумм вследствие предполагаемого ненадлежащего исполнения, суды учитывают как положения договора, так и гарантийные обязательства, предусмотренные ст. 755 и 756 ГК РФ. Гарантия, может быть, как прямо предусмотрена в договоре, так и вытекать из закона. Подрядчик обязан обеспечить соответствие результата строительных работ проектным решениям и

функциональным характеристикам на протяжении установленного гарантийного срока, если иное не согласовано сторонами.

В течение гарантийного срока подрядчик отвечает за все недостатки, возникшие по его вине, даже если они были скрытыми и проявились лишь в процессе эксплуатации объекта. При этом бремя доказывания причинной связи между действиями подрядчика и обнаруженными недостатками лежит на заказчике. Важно отметить, что гарантийные обязательства сохраняются даже при прекращении договора по любым основаниям.

В ходе разрешения споров о качестве работы суды активно используют институт экспертизы, предусмотренный ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса РФ [2]. Экспертное заключение может быть представлено одной из сторон или инициировано самим судом. Кроме того, п. 5 ст. 720 ГК РФ предоставляет каждой из сторон право требовать проведения экспертизы для разрешения разногласий, связанных с выявленными недостатками.

Особое значение в регулировании ответственности за ненадлежащее качество работ имеют сроки исковой давности. Для обычных подрядных обязательств он составляет один год, однако при строительстве зданий и сооружений увеличивается до трех лет, что обусловлено как сложностью технических решений, так и длительным жизненным циклом объекта. Судебная практика подтверждает дифференцированный подход к применению сроков давности в зависимости от характера договорных обязательств. Так, в деле № А35-6932/2016 Верховный Суд отказал в удовлетворении требований о компенсации за частично выполненные проектные работы, поскольку только завершённый результат имел ценность для заказчика [25].

Контроль со стороны заказчика за ходом выполнения и качеством работ, соблюдением сроков и использованием материалов предусмотрен положениями договора строительного подряда, а также нормами ГК РФ. Несмотря на это, пренебрежение заказчиком своими надзорными функциями

не освобождает подрядчика от ответственности за ненадлежащее качество, за исключением случаев, когда обязанность заказчика контролировать прямо закреплена в законодательстве.

Оценка качества выполненных работ представляет собой отдельную проблему в практике правоприменения. Непоследовательное использование экспертных заключений и расхождения в их содержании нередко приводят к неоднородным судебным решениям.

В соответствии с ст. 15, 393 и 395 ГК РФ, заказчик несет ответственность за нарушение своих обязательств, включая несвоевременную оплату, а также необоснованное удержание денежных средств. Подрядчик вправе взыскать проценты за пользование чужими денежными средствами или штрафные санкции, если такие меры предусмотрены договором (ст. 711 ГК РФ).

Также ответственность наступает за вред, причиненный третьим лицам в процессе строительства, что регулируется нормами о деликтной ответственности (ст. 1064 ГК РФ). Подрядчик также несет ответственность за действия субподрядчиков, привлеченных им для выполнения работ. В случае нарушений экологических норм или требований безопасности может наступать административная или даже уголовная ответственность руководителей организаций.

В заключение следует отметить, что правовое регулирование договора строительного подряда устанавливает жесткие, но гибкие рамки, обеспечивающие баланс интересов сторон и эффективную реализацию строительных проектов. Чёткое закрепление условий, надлежащий контроль и соблюдение норм гражданского законодательства являются гарантиями законности и правовой определенности в соответствующих правоотношениях.

Заключение

В результате проведенного исследования теоретических и практических вопросов, связанных с договором строительного подряда можно сделать следующие выводы.

Начиная с древнейших времен, когда простые устные договоренности между заказчиком и строителем фиксировались на глиняных табличках в Месопотамии, до современных договоров с техническими заданиями, договор строительного подряда непрерывно развивался, отражая экономические и технологические изменения в обществе.

Римское право с его *locatio-conductio operis* впервые юридически оформило отношения между заказчиком (*locator*) и подрядчиком (*conductor*), установив такие ключевые элементы как предмет договора, сроки выполнения работ и ответственность за качество. Эти принципы, сформулированные две тысячи лет назад, удивительным образом сохранили свою актуальность и в современном законодательстве.

Появление цеховой организации труда, развитие городов и монументального строительства потребовали более сложных форм договорных отношений. Псковская судная грамота XIV-XV веков, устанавливавшая ответственность мастеров за обрушение построек, демонстрирует ранние попытки правового регулирования качества строительных работ. Этот период характеризуется переходом от устных соглашений к письменным формам фиксации договоренностей.

Соборное уложение 1649 года впервые в русском праве систематизировало нормы о строительном подряде, уделив особое внимание государственным заказам. Однако настоящей революцией стало принятие Свода законов Российской империи 1832 года, где строительный подряд был выделен как самостоятельный вид обязательств с детальной регламентацией всех вопросов - от существенных условий договора до гарантийных обязательств.

В современном законодательстве регламентация договора строительного подряда осуществляется частью второй Гражданского кодекса Российской Федерации.

В современной правовой доктрине договор строительного подряда определяется как соглашение, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) строительные работы, связанные с созданием или реконструкцией объекта недвижимости, а заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

Существенными условиями договора строительного подряда являются предмет, цена и срок договора.

В соответствии со ст. 740 Гражданского кодекса РФ, предметом данного договора выступают строительные, монтажные, пусконаладочные или иные связанные со строительством работы, направленные на создание нового объекта или реконструкцию существующего.

Цена является существенным условием договора строительного подряда и подлежит обязательному согласованию сторонами. В соответствии со ст. 746 ГК РФ, цена определяется сметой, которая становится неотъемлемой частью договора после его заключения. При этом законодатель допускает два основных подхода к формированию цены: твердая (фиксированная) и приблизительная смета. Отсутствие согласованной цены или порядка ее определения может повлечь признание договора незаключенным.

Заключение договора строительного подряда представляет собой сложный процесс, требующий тщательной подготовки и учета множества юридических и технических аспектов. Этот документ является основным регулятором отношений между заказчиком и подрядчиком на протяжении всего периода строительства.

Договор строительного подряда может быть прекращен по различным основаниям, предусмотренным законодательством и условиями самого договора. Наиболее распространенным вариантом является надлежащее

исполнение обязательств сторонами, когда подрядчик завершает все предусмотренные работы в установленные сроки и надлежащего качества, а заказчик принимает результат и производит окончательный расчет. В этом случае стороны подписывают акт сдачи-приемки выполненных работ, что свидетельствует о полном и надлежащем исполнении обязательств.

Ответственность по договору строительного подряда представляет собой систему взаимных обязательств и санкций, направленных на обеспечение надлежащего исполнения условий договора. Гражданское законодательство (гл. 37 ГК РФ) устанавливает различные виды ответственности в зависимости от характера нарушения и его последствий. Особенностью строительного подряда является повышенная ответственность сторон в связи со значительной стоимостью работ и повышенными требованиями к безопасности строительства.

Список используемой литературы и источников

1. Адамчук Е.Е. Понятие правового механизма обеспечения прав заказчика по договору строительного вопроса // Наука и образование 2015. № 12.
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 01.04.2025) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
3. Баурина Ю.О. Содержание договора строительного подряда // Молодой ученый. 2018. № 3 (189).
4. Беляев А.В. Ответственность по договору строительного подряда // Вестник Восточно-Сибирской Открытой Академии. 2015. № 17 (7).
5. Богданов Д.Е., Полухина Ю.М. Исполнение обязательств по договору подряда: вопросы теории и правоприменительной практики // Вестник арбитражной практики. 2017. № 3.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2011.
7. Бышов Д.В. Некоторые вопросы при заключении договора строительного подряда // Актуальные вопросы архитектуры и строительства: сб. науч. статей Пятнадцатой Международной научно-технической конференции. 2018.
8. Витрянский В.В. Договор строительного подряда // Хозяйство и право. 2018. № 5.
9. Годдард И.А. Организации и объединения, разрабатывающие типовые договоры строительного подряда // Вестник Воронежского государственного университета. 2018. № 1 (32).
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005, N 1 (часть 1). Ст. 16.

11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
12. Ершов О.Г. Об ответственности подрядчика за качество работ по договору строительного подряда // Современное право. 2015. № 4.
13. Ершов О.Г. Признаки и существенные условия договора участия инженера в строительстве на стороне заказчика // Право и экономика. 2015. № 10.
14. Зимнева С.В., Кадцын С.Г. Гражданско-правовая ответственность подрядчика за качество работ по договору строительного подряда: Практические аспекты // Электронный научный журнал. 2015. № 1 (1).
15. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 // СПС КонсультантПлюс.
16. Кириллова А.А. Законодательное регулирование договора строительного подряда // Бухучет в строительных организациях. 2016. № 11.
17. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 07.06.2025) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.
18. Кондратенко З.К. Рассмотрение споров, связанных с исполнением договора строительного подряда: проблемы судебной практики // Марийский юридический вестник. 2018. № 3 (22).
19. Корнеев С.М. Договор подряда и подобные ему договоры. М.: Статут, 2004.
20. Корниевская Ю.А. Существенные условия договора строительного подряда // Постулат. 2018. № 10-1 (24).
21. Лескова Ю.Г. Ключевые изменения института саморегулирования строительной деятельности: некоторые вопросы теории и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 7.
22. Машлыкин А.А. Гражданско-правовые проблемы взаимоотношений сторон по договору строительного подряда // XIV

Региональная конференция молодых исследователей Волгоградской области.
Право и юриспруденция: тезисы докладов. Волгоград, Изд-во ВолГУ, 2015.

23. Михляева А. Сроки строительства: споры по их нарушению // Жилищное право. 2017. № 6.

24. Никитин В.В. Правовое регулирование строительного подряда в России: преемственность и развитие // Вопросы российского и международного права. 2016. № 4.

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

26. Очередыко А.С. Исполнение договора строительного подряда // Юридический факт. 2018. № 24.

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

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

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

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

31. Постановление Президиума ВАС РФ № А05-823/2012 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

32. Постановление Президиума ВАС РФ № А40-121077/10-124-655Б // Консультант плюс: справочно-правовая система.
33. Постановление ФАС МО от 13.03.2009 № КГ-А40/1319-09 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
34. Постановление ФАС Центрального округа от 19.06.2012 по делу № А35-10467/2010 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
35. Псковская Судная грамота. Российское законодательство X–XX вв. / под общей редакцией О.И. Чистякова. Т.1. М.: Юридическая литература, 1984.
36. Репников С.А. Заключение договора субподряда в сфере строительства // Государственная политика: методология, практика, социально-политические детерминанты: сб. науч. статей по итогам межкафедрального «круглого стола» для бакалавров, магистров и аспирантов (Орел, 29 марта 2018 г.). Орел: Издво СИУ, 2018.
37. Романец Ю.В. Система договоров в Гражданском праве России: монография. М.: Норма, 2015.
38. Свод законов Российской империи 1832 года. Российское законодательство X–XX вв. / под общей редакцией О.И. Чистякова. Т.10. М.: Юридическая литература, 1984.
39. Соборное уложение 1649 года. Российское законодательство X–XX вв. / под общей редакцией О.И. Чистякова. Т.3. М.: Юридическая литература, 1984.
40. Суханов Е.А. Гражданское право: В 4 т. Том 4: Обязательственное право. М.: Статут, 2018.
41. Федеральный закон № 169-ФЗ от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «Об архитектурной деятельности» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 47. Ст. 4473.
42. Федеральный закон № 184-ФЗ от 27.12.2002 N 184-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О техническом регулировании» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 52 (ч. 1). Ст. 5140.

43. Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

44. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.