

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Департамент частного права»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Актуальные проблемы договора строительного подряда

Обучающийся

Г.В. Ильин

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент, Р.Ф. Вагапов

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

Тольятти 2025

Аннотация

Выпускная квалификационная работа посвящена исследованию актуальных проблем правового регулирования договора строительного подряда в Российской Федерации. Актуальность темы обусловлена высокой экономической значимостью строительной отрасли и наличием системных пробелов в законодательстве, порождающих правовую неопределенность и многочисленные судебные споры.

Целью работы является комплексный анализ теоретических и практических аспектов договора строительного подряда и разработка на его основе предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Для достижения цели были решены следующие задачи: проанализированы понятие, правовая природа и источники регулирования договора; охарактеризованы его существенные условия и содержание; выявлены ключевые проблемы правоприменения, связанные с формой договора, его существенными условиями, процедурой приемки работ и порядком изменения цены.

В результате исследования предложен комплекс законодательных новелл, направленных на устранение выявленных пробелов. В частности, предложены проекты новых статей для Гражданского кодекса РФ, закрепляющие обязательную письменную форму договора, исчерпывающий перечень его существенных условий, а также детально регламентирующие процедуру уведомления о готовности объекта к приемке и механизм пересмотра сметы.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников. Общий объем работы составляет 73 страницы.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1. Общая характеристика договора строительного подряда.....	8
1.1. Понятие, правовая природа и источники регулирования договора строительного подряда	8
1.2. Существенные условия и содержание договора	17
Глава 2. Особенности договорных отношений в строительном подряде	28
2.1. Процедура заключения договора.....	28
2.2. Исполнение и прекращение договора	37
Глава 3. Актуальные проблемы и пути совершенствования правового регулирования строительного подряда.....	47
3.1. Основные проблемы при заключении и исполнении договоров строительного подряда	47
3.2. Перспективные направления развития законодательства в сфере строительного подряда	56
Заключение	64
Список используемой литературы и используемых источников.....	69

Введение

Актуальность темы исследования. Строительная отрасль является одним из ключевых драйверов экономического роста Российской Федерации, играя системообразующую роль в развитии национальной экономики. Реализация масштабных инфраструктурных проектов, обеспечение граждан доступным жильем, модернизация промышленных объектов - все это напрямую зависит от эффективности функционирования строительного комплекса. Центральным правовым инструментом, опосредующим отношения в данной сфере, выступает договор строительного подряда, от качества регулирования которого зависит стабильность инвестиционного климата, защита прав участников и, в конечном счете, темпы экономического развития страны.

Несмотря на детальную регламентацию договора строительного подряда в Гражданском кодексе РФ, правоприменительная практика свидетельствует о наличии множества нерешенных проблем и коллизий. Сложный характер взаимоотношений заказчика и подрядчика, высокая стоимость работ, длительные сроки их выполнения и участие множества субъектов создают почву для многочисленных споров.

Вопросы, связанные с определением предмета договора, формированием и изменением цены, распределением рисков, процедурой приемки работ и ответственностью за их качество, неизменно остаются в центре внимания как судов, так и хозяйствующих субъектов. Обширная и зачастую противоречивая судебная практика подтверждает, что существующее законодательство не всегда способно дать адекватные ответы на вызовы современной экономической действительности.

Актуальность темы исследования также подкрепляется постоянным вниманием к ней со стороны юридической науки. Фундаментальные вопросы обязательственного права, заложившие основу для понимания подряда, были разработаны в трудах таких цивилистов, как В. А. Белов, Е. А. Суханов, М. В.

Вронская. Конкретные проблемы договора строительного подряда анализировались в работах О. Г. Ершова, О. А. Кузнецовой, А. А. Рушкиной, М. А. Церковникова и других ученых.

Тем не менее, динамичное развитие законодательства, появление новых строительных технологий и изменение экономических условий требуют постоянного переосмысления устоявшихся подходов и дальнейшего научного поиска в целях выработки эффективных механизмов правового регулирования.

Научная значимость исследования обусловлена необходимостью комплексного анализа теоретических и практических проблем, связанных с договором строительного подряда на современном этапе. Работа вносит вклад в развитие науки гражданского права путем систематизации актуальных проблем, углубленного изучения отдельных элементов договора и выработки предложений по совершенствованию законодательства.

Объект исследования: общественные отношения, складывающиеся в процессе заключения, исполнения и прекращения договора строительного подряда в Российской Федерации.

Предмет исследования: нормы российского гражданского законодательства, регулирующие отношения по строительному подряду.

Цель исследования: комплексный анализ теоретических и практических проблем правового регулирования договора строительного подряда и разработка на его основе научно обоснованных предложений по совершенствованию действующего законодательства и правоприменительной практики. Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи исследования:

1. Рассмотреть понятие, правовую природу и источники регулирования договора строительного подряда;
2. Проанализировать существенные условия и содержание договора;

3. Исследовать процедуру заключения договора строительного подряда;
4. Изучить особенности исполнения и прекращения договора;
5. Выявить основные проблемы, возникающие при заключении и исполнении договоров строительного подряда;
6. Определить перспективные направления развития законодательства в сфере строительного подряда.

Теоретико-методологическую основу исследования составили: труды ведущих отечественных специалистов в области гражданского и предпринимательского права.

Базовыми для настоящего исследования явились также: работы ученых, целенаправленно изучавших проблематику договора строительного подряда, в частности, Л.А. Аветисян, А.А. Бросалиной, О.Г. Ершова, О.А. Кузнецовой, А.А. Пугач, А.А. Рушкиной, М.А. Церковникова.

Методы исследования: в ходе работы использовались общенаучные методы (анализ, синтез, системный подход) и частнонаучные методы юридического исследования: формально-юридический, сравнительно-правовой, а также метод анализа судебной практики.

Научная новизна исследования заключается в:

- систематизации актуальных проблем правового регулирования, возникающих на всех стадиях существования договорного обязательства по строительному подряду;
- уточнении содержания предмета договора строительного подряда с учетом современной специфики строительных работ;
- выявлении особенностей распределения рисков между сторонами и предложении путей их правовой оптимизации;
- разработке предложений по совершенствованию законодательства в части регулирования процедуры приемки выполненных работ.

Теоретическая значимость исследования заключается в:

- углублении научных представлений о правовой природе договора строительного подряда;
- развитии положений науки гражданского права, касающихся учения об отдельных видах обязательств;
- возможности использования полученных выводов для дальнейших научных исследований в области обязательственного права;
- критическом анализе существующих доктринальных подходов и формулировании авторской позиции по дискуссионным вопросам.

Практическая значимость исследования состоит в том, что его результаты могут быть использованы в правотворческой деятельности при совершенствовании законодательства, в правоприменительной практике судов, а также в деятельности хозяйствующих субъектов.

Структура работы соответствует целям и задачам исследования. Работа состоит из введения, трех глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и списка использованных источников.

Глава 1 Общая характеристика договора строительного подряда

1.1 Понятие, правовая природа и источники регулирования договора строительного подряда

Строительная отрасль формирует фундаментальную материальную основу для функционирования и развития современного общества. Создаваемые в ходе строительной деятельности объекты обладают комплексом специфических признаков: их прочная связь с землей обуславливает их правовой режим как недвижимого имущества, они носят индивидуально-определенный характер, рассчитаны на длительный период эксплуатации и являются источником повышенной опасности для окружающих. Указанные особенности определяют необходимость активного вовлечения заказчика в процесс выполнения работ и обязательного согласования всей технической и разрешительной документации с компетентными государственными и муниципальными органами.

Анализ правовой природы отношений в сфере строительства следует начинать с законодательной дефиниции договора строительного подряда, которая закреплена в статье 740 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [10]. Данная норма определяет анализируемый вид договора как соглашение, в силу которого подрядчик принимает на себя обязательство по заданию заказчика в установленный срок возвести определенный объект или выполнить иные строительные работы. В свою очередь, на заказчика возлагаются корреспондирующие обязанности по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работ, их приемке и последующей оплате.

Из законодательного определения вытекает ряд ключевых признаков, характеризующих данное соглашение. Прежде всего, договор является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента согласования сторонами всех его существенных условий, а не с момента передачи вещи

или выполнения работ. Кроме того, он носит возмездный характер, так как исполнение обязательств подрядчиком напрямую обусловлено встречной обязанностью заказчика по оплате. Его двусторонне обязывающая (синаллагматическая) природа проявляется в том, что каждая из сторон (и подрядчик, и заказчик) несет обязанности в пользу другой стороны и одновременно обладает по отношению к ней правами.

Вместе с тем, в цивилистической науке продолжается дискуссия относительно центрального элемента данного договора - его предмета. Законодательная формулировка «построить объект либо выполнить... работы» порождает различные доктринальные подходы.

Согласно одной из позиций, которую, в частности, развивал О. Г. Ершов, предметом договора строительного подряда выступает именно конечный, о вещественный результат - законченный и готовый к сдаче строительством объект [14, с. 29]. Сторонники данного подхода акцентируют внимание на цели договора, заключающейся в создании новой или реконструированной недвижимости.

Иную точку зрения представляет двухэлементная концепция предмета, сторонником которой выступал О. С. Иоффе. Он полагал, что процесс выполнения работ и их материальный результат следует рассматривать как два самостоятельных объекта правоотношения: юридический (сама деятельность) и материальный (созданный объект) [19, с. 43]. Такой подход позволяет более точно разграничить ответственность подрядчика на разных стадиях исполнения договора - за надлежащее ведение самих работ и за качество итогового результата.

Выдающиеся отечественные цивилисты М. И. Брагинский и В. В. Витрянский, в свою очередь, подчеркивали, что ключевое отличие строительного подряда от смежных договоров, например купли-продажи будущей вещи, заключается именно в регулировании самого процесса создания объекта [5, с. 58]. Если соглашение охватывает не только передачу вещи, но и детально регламентирует процесс ее создания по заданию

заказчика, его следует квалифицировать как подряд. Указанные авторы также выделяли особую, конструирующую для данного договора обязанность заказчика - создать подрядчику необходимые для работы условия (например, предоставить земельный участок), что прямо отражено в легальном определении.

Г. М. Заяханов акцентирует внимание на том, что содержание данного договора формируют обязательства подрядчика по осуществлению строительно-монтажных работ в строгом соответствии с предписаниями технической документации. В качестве итогового результата его деятельности выступает создание нового или реконструкция существующего объекта недвижимости (или его части), тогда как на заказчика возлагаются корреспондирующие обязанности по содействию в выполнении работ и их последующей оплате [6].

Обобщение научных подходов и анализа законодательства позволяет выделить совокупность сущностных признаков, квалифицирующих договор строительного подряда. Прежде всего, его отличает специфический предмет, который носит двойственный характер и охватывает как саму деятельность по выполнению работ, так и ее овеществленный результат. Объект, на который направлены действия сторон, всегда обладает правовым режимом недвижимого имущества, поскольку неразрывно связан с землей. Содержание и объем обязательств подрядчика строго детерминированы технической документацией и сметой. Юридической предпосылкой для легитимного начала строительной деятельности выступает получение в установленном порядке разрешения на строительство. Кроме того, данный вид договорных отношений, как правило, характеризуется длительным периодом исполнения, охватывающим весь технологический цикл. Кроме того, его правовое поле регулирует не только непосредственно строительные, но и сопутствующие им процессы, такие как монтажные, пусконаладочные и иные работы, технологически связанные со строящимся объектом.

В рамках правоприменения и доктринального анализа актуальность сохраняет проблема квалификации и разграничения договора строительного подряда от смежных гражданско-правовых конструкций. Ключевая правовая позиция по данному вопросу сформулирована в пункте 48 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49, где высшая судебная инстанция разъяснила, что при наличии в договоре элементов различных договорных моделей к отношениям сторон должны применяться в соответствующих частях нормы о тех договорах, элементы которых он содержит [33].

Практическая реализация указанного подхода находит отражение в судебной практике, в частности, в Постановлении Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 23 августа 2022 г. по делу № А83-4712/2020 [53]. В рамках данного дела суд анализировал договор, по которому подрядчик (ООО «Консалт-Протект») обязался по заданию заказчика (ООО «Чистая планета») изготовить и смонтировать комплекс оборудования для водоочистки. В ходе исполнения было установлено, что поставленный песочный фильтр не соответствовал ни техническому заданию, ни специфике производственной деятельности заказчика. На основе системного толкования условий соглашения и норм права, руководствуясь вышеуказанной позицией Верховного Суда, апелляционная инстанция пришла к выводу о смешанной правовой природе договора, содержащего элементы как подряда (глава 37 ГК РФ), так и поставки (глава 30 ГК РФ).

Исходя из приведенных выше характеристик договора строительного подряда, можно сделать вывод что объект, регулируемых правоотношений не строящийся, не связан с землей, поэтому нормы о подряде имеют общий характер.

Договор строительного подряда часто путают с смежными с ним правовыми конструкциями, в частности, трудового договора. Проблема приобретает особую актуальность в связи со случаями недобросовестной подмены трудовых отношений гражданско-правовыми с целью снижения

гарантий и уровня ответственности работодателя. Верховный Суд Российской Федерации выработал ряд ключевых разграничительных критериев. Так, предметом договора подряда является достижение конкретного, о вещественного результата, в то время как предметом трудового договора выступает сам процесс выполнения работником определенной трудовой функции. Подрядчик, в отличие от работника, сохраняет статус самостоятельного хозяйствующего субъекта, не включается в штат организации и не подчиняется ее внутреннему трудовому распорядку. Кроме того, фундаментальным отличием является распределение рисков: подрядчик осуществляет деятельность на свой риск, тогда как работник не несет предпринимательского риска, связанного с трудом [35].

Основное различие от договора купли-продажи заключается в предмете самого договора: по договору купли-продажи передается вещь, которую продавец изготавливает для себя с последующей целью отчуждения, и сам процесс ее создания находится за рамками договорных отношений. В подряде же главным содержанием обязательства является именно деятельность по созданию вещи по заданию заказчика. Важным следствием этого является распределение риска случайной гибели или повреждения объекта: согласно статье 741 ГК РФ, до приемки результата работ этот риск несет подрядчик, что логично вытекает из его обязательства по выполнению работы.

Сложность представляет вопрос о моменте возникновения и первоначальном субъекте права собственности на вновь создаваемый объект недвижимости. Хотя статья 219 ГК РФ связывает возникновение права собственности с моментом его государственной регистрации, законодательство прямо не определяет, у кого из сторон - заказчика или подрядчика - это право возникает первоначально. Однако системный анализ положений статей 218 и 703 ГК РФ во взаимосвязи с разъяснениями Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ позволяет сделать вывод, что право собственности изначально возникает у заказчика. Данный тезис

косвенно подтверждается и нормами об удержании результата работ подрядчиком, поскольку удержание как способ обеспечения обязательства по своей правовой природе предполагает воздействие на имущество, принадлежащее должнику, то есть заказчику [54].

Дальнейшее разграничение договора строительного подряда с другими гражданско-правовыми конструкциями требует более детального анализа их предметной области. Так, в отличие от договора строительного подряда, предметом которого всегда выступает создание или преобразование индивидуально-определенного объекта, договор купли-продажи допускает в качестве предмета вещи, обладающие родовыми признаками. Кроме того, существенное различие прослеживается в вопросе предоставления материалов и цели изготовления. В рамках купли-продажи предполагается, что продавец создает вещь из собственных ресурсов для последующей реализации. Напротив, правовое регулирование подряда, закрепленное в главе 37 ГК РФ, гибко подходит к этому вопросу, допуская выполнение работ как из материалов подрядчика, так и из предоставленных заказчиком ресурсов [21, с. 78].

Ключевой критерий в разграничении строительного подряда и договора возмездного оказания услуг заключается в характере результата, к достижению которого стремятся стороны. По договору возмездного оказания услуг обязательство исполнителя состоит в совершении определенных действий или осуществлении деятельности, полезный эффект которой не имеет материального выражения и зачастую потребляется в самом процессе оказания услуги. В противоположность этому, договор строительного подряда всегда направлен на достижение о вещественного, материально выраженного результата, который отделим от процесса его создания и может быть передан заказчику в качестве самостоятельного объекта материального мира.

Отметим, что данный вид договора о строительстве может заключаться не только для частных домов. Через подрядные строительные компании проводят разные виды работ:

- строят предприятия, различные здания и сооружения;
- проводят реконструкцию домов и любых других объектов;
- ведут монтажные, пусконаладочные и иные сопутствующие работы;
- делают капитальный ремонт различных строений и многое другое.

Данная особенность характеризует данный вид договора как многоотраслевой и сложный, поскольку затрагивает большое количество правовых актов.

Из изложенного можно увидеть особенность в области правового регулирования договоров на строительные работы - это большой массив источников, который отражает специфику строительной деятельности, сочетающей в себе частноправовые и публично-правовые элементы.

Как было установлено ранее, фундаментальную основу регламентации отношений в данной сфере ГК РФ. Специальные нормы, посвященные непосредственно строительному подряду, сосредоточены в параграфе 3 главы 37 ГК РФ. В то же время, поскольку строительный подряд является разновидностью подрядных договоров, к нему субсидиарно, то есть при отсутствии специальных правил, применяются и общие положения о подряде, закрепленные в параграфе 1 той же главы.

Как справедливо отмечает А. Т. Табунщиков, именно ГК РФ закладывает диспозитивные начала регулирования, определяя ключевые права, обязанности сторон и существенные условия, вокруг которых строится вся договорная работа [65, с. 46].

Следующий уровень правовых источников формируют иные федеральные законы. Ведущую роль среди них играет Градостроительный кодекс РФ, который устанавливает публично-правовые основы строительной деятельности: от определения основных понятий (объект капитального строительства, реконструкция) до регламентации порядка получения

разрешений на строительство, осуществления строительного надзора и ввода объекта в эксплуатацию. Наряду с ним, отношения в сфере строительного подряда регулируются такими актами, как Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» и другие.

Примечательно, что некоторые отраслевые законы могут вводить специальные правила, имеющие приоритет перед общими нормами ГК РФ. Например, Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» устанавливает для определенных случаев собственный перечень существенных условий договора, несколько отличающийся от классического подхода.

Огромное значение в регулировании строительного подряда имеют подзаконные акты, и прежде всего, технические нормы. Как подчеркивает И. В. Милютин, особенностью данной сферы является наличие многочисленных строительных норм и правил (СНиП), а также государственных стандартов (ГОСТ) и технических условий (ТУ). Эти документы содержат обязательные технические требования к материалам, конструкциям и процессу производства работ [28, с. 18]. Их соблюдение является обязанностью подрядчика, вытекающей из требования выполнять работы надлежащего качества, и не зависит от наличия прямой ссылки на конкретный СНиП или ГОСТ в тексте договора. Судебная практика подтверждает, что несоответствие результата работ этим нормам рассматривается как недостаток, за который подрядчик несет ответственность.

Нельзя недооценивать роль судебной практики как источника права в области строительного подряда. Разъяснения высших судебных инстанций обеспечивают единообразие в толковании и применении норм права, восполняя пробелы и разрешая противоречия в законодательстве. Ключевым актом здесь выступает Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики

разрешения споров по договору строительного подряда» [34]. Данный документ содержит ряд принципиальных позиций, ставших ориентиром для судов и участников оборота. Например, именно в этом письме было окончательно закреплено, что условие о начальном и конечном сроках выполнения работ является существенным для договора строительного подряда, и его отсутствие влечет признание договора незаключенным. Также в нем содержится важное разъяснение о том, что оплата генподрядчиком работ, выполненных субподрядчиком, не должна ставиться в зависимость от получения генподрядчиком денежных средств от заказчика (принцип «оплата за оплату» не применяется, если иное прямо не согласовано).

Выводы, сделанные ВАС РФ, фактически стали частью правовой доктрины и продолжают активно применяться судами, что свидетельствует о формирующей роли судебной практики в системе источников регулирования строительного подряда.

Проведенный анализ показал, что понятие данного договора, закрепленное в статье 740 ГК РФ, определяет его как консенсуальное, возмездное и двусторонне обязывающее соглашение, предметом которого выступает деятельность подрядчика по строительству или реконструкции объекта и ее материализованный результат.

Правовая природа договора обусловлена его спецификой, отличающей его от смежных конструкций. Можно сказать, что это смешанный договор, сочетающий элементы купли-продажи, займа, оказания услуг и других соглашений. Его ключевая особенность заключается в специфике предмета договора: создании уникального, часто недвижимого объекта, имеющего долгосрочную ценность.

Основные отличительные черты договора:

1. Ориентация на результат. Главная цель - не сам процесс работы, а достижение конкретного, материального результата, который подрядчик обязан сдать, а заказчик - принять (п. 1 ст. 740 ГК РФ);

2. Обязательная документация. Строительство должно вестись строго в соответствии с технической документацией и сметой. Это императивная норма, которую нельзя изменить по соглашению сторон (п. 1 ст. 743 ГК РФ);

3. Формальная приемка. Сдача и приемка работ завершаются подписанием акта, который имеет важное юридическое значение и часто является основанием для окончательных расчетов (ст. 753 ГК РФ).

Источники регулирования образуют сложную многоуровневую систему. Фундаментом служат нормы Гражданского кодекса РФ, Градостроительный кодекс РФ и иные федеральные законы, устанавливающие публично-правовые рамки строительной деятельности. Особое место занимают подзаконные акты, в частности технические регламенты (СНиПы, ГОСТы), которые, не будучи гражданско-правовыми нормами в чистом виде, инкорпорируются в содержание договорных обязательств и определяют критерии качества.

Несмотря на формальную статичность определения договора строительного подряда, изложенного в статье 740 ГК РФ, его содержание, в частности предмет и существенные условия, получает расширительное толкование благодаря комплексному воздействию специальных нормативно-правовых актов и сложившейся судебной практики. Это динамичное взаимодействие частноправовых и публично-правовых норм подтверждает, что законодательная база не в полной мере отражает сложность современных строительных отношений, в связи с чем научная дискуссия о необходимости внесения изменений в параграф 3 главы 37 ГК РФ продолжается до настоящего времени.

1.2 Существенные условия и содержание договора

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Существенными

признаются условия о предмете договора, а также те, что названы в законе или иных правовых актах как необходимые для договоров данного вида [2, с. 154].

Согласование этих условий имеет первостепенное значение, поскольку их отсутствие ведет к признанию договора незаключенным, что аннулирует все права и обязанности сторон по нему. Последствия такого признания могут быть серьезными: стороны не смогут требовать исполнения обязательств или взыскания неустойки.

Как было установлено в предыдущем параграфе, определение предмета договора строительного подряда является одним из наиболее дискуссионных вопросов в цивилистической науке. В рамках настоящей работы мы исходим из позиции, согласно которой предмет данного договора имеет сложную, двуединую природу, охватывая как процесс выполнения работ, так и их овеществленный результат (создание, реконструкция объекта), как это следует из статьи 740 ГК РФ.

Такое понимание имеет практическое значение. Для того чтобы условие о предмете считалось согласованным, а сам договор - заключенным, предмет должен быть максимально индивидуализирован в тексте соглашения. На практике эта конкретизация достигается через два неразрывно связанных элемента.

С одной стороны, овеществленный результат (будущий объект) определяется через техническую документацию (ст. 743 ГК РФ), которая закрепляет его качественные, технические и функциональные характеристики. С другой стороны, процесс и объем работ детализируются в смете, определяющей их состав и стоимость.

Считаем, что совокупность этих документов позволяет однозначно идентифицировать, что именно должен построить подрядчик и какие конкретно действия для этого совершить, придавая условию о предмете необходимую для его согласованности определенность.

Временной фактор в рамках договорных обязательств по строительному подряду, определяет саму действительность соглашения. Российское гражданское законодательство, в частности через ст. 708 Гражданского кодекса РФ, применяемую к строительному подряду на основании общих положений, устанавливает императивное требование о необходимости согласования сторонами начального и конечного сроков выполнения работ.

Данная норма подчеркивает, что без четко очерченных временных границ обязательство подрядчика теряет свою определенность, что ставит под угрозу экономические интересы заказчика и стабильность гражданского оборота в целом. Включение этого условия в перечень существенных продиктовано самой природой строительной деятельности - длительным, сложным и ресурсоемким процессом, требующим четкого планирования и контроля.

В структуре договорных сроков принято выделять несколько их видов, каждый из которых несет собственную функциональную нагрузку [11, с. 47]. Начальный и конечный сроки являются обязательными и образуют тот временной коридор, в рамках которого подрядчик должен осуществить весь комплекс работ и сдать готовый результат. Их согласование является безусловным требованием для признания договора заключенным. Наряду с ними, стороны по взаимному согласию могут устанавливать промежуточные сроки, которые фиксируют даты завершения отдельных этапов работ (например, возведение фундамента, монтаж каркаса здания, отделочные работы). Значение промежуточных сроков сложно переоценить: они служат инструментом поэтапного контроля со стороны заказчика, позволяют своевременно выявлять отставания от графика и принимать меры, а также могут служить основанием для поэтапной оплаты выполненных работ. Подрядчик, в свою очередь, несет ответственность за нарушение как конечного, так и промежуточных сроков, если иное не предусмотрено законом или самим договором.

Ключевую роль в формировании единообразной правоприменительной практики по данному вопросу сыграло Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2000 г. № 51 [34]. В пункте 4 данного документа было недвусмысленно разъяснено, что договор строительного подряда должен считаться незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ.

В соответствии с императивным предписанием статьи 708 ГК РФ, указание начального и конечного сроков является обязательным элементом данного соглашения. Несоблюдение этого требования, как правило, влечет за собой признание договора незаключенным ввиду отсутствия согласованности по одному из его существенных условий. Данная правовая позиция прочно утвердилась в судебной практике и находит свое подтверждение в разъяснениях высших судебных инстанций, что свидетельствует о ее неоспоримом характере.

Более сложным и дискуссионным в доктрине и правоприменении является вопрос о правовом статусе цены. Несмотря на то, что финансовый вопрос и порядок расчетов имеют центральное значение для экономических интересов сторон, законодатель формально не относит цену к числу существенных условий договора строительного подряда, в отличие от предмета и срока.

Статья 709 ГК РФ предусматривает, что при отсутствии в договоре прямого указания на цену или способы ее определения, она устанавливается на основании п. 3 ст. 424 ГК РФ, то есть по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные работы.

Наличие такой диспозитивной нормы, позволяющей восполнить отсутствующее условие, служит формально-юридическим основанием для вывода о том, что договор может считаться заключенным и при отсутствии в нем согласованной цены. Таким образом, условие о цене, не будучи существенным в силу прямого указания закона, приобретает таковой статус лишь по заявлению одной из сторон при заключении договора.

Однако на практике значимость этого условия первостепенна, поскольку именно финансовые разногласия становятся наиболее частой причиной споров. Судебная практика, стремясь к стабильности гражданского оборота, зачастую признает цену существенным условием, особенно если стороны сами придали ей такое значение в тексте соглашения.

Определение цены в договоре строительного подряда может осуществляться двумя основными способами, предусмотренными статьей 709 ГК РФ: путем установления твердой или приблизительной цены [67].

Твердая цена представляет собой заранее согласованную, фиксированную сумму, которая, по общему правилу, не подлежит изменению в течение всего срока действия договора. Этот способ обеспечивает сторонам максимальную финансовую предсказуемость. Заказчик точно знает итоговую стоимость объекта, а подрядчик несет риски, связанные с возможным удорожанием работ.

Однако закон предусматривает исключение: твердая цена может быть пересмотрена по требованию подрядчика в случае существенного возрастания стоимости материалов, оборудования или услуг третьих лиц, которые нельзя было предусмотреть в момент заключения договора. Важно отметить, что такое изменение возможно только при наличии серьезных оснований и, как правило, требует согласия заказчика или судебного решения.

Приблизительная (открытая) цена определяется на основе сметы, но подлежит уточнению в ходе выполнения работ. Такой подход применяется, когда на момент заключения договора невозможно точно определить полный объем работ и предстоящих расходов.

Окончательная стоимость формируется на основе фактических затрат подрядчика, подтвержденных соответствующими документами, например, актами о приемке выполненных работ (форма КС-2) и справками о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3).

При использовании приблизительной цены подрядчик обязан своевременно информировать заказчика о ее возможном превышении. Если он этого не сделает, то теряет право требовать оплаты работ сверх первоначально определенной суммы.

В структуру цены договора строительного подряда, согласно п. 2 ст. 709 ГК РФ, традиционно включаются два основных элемента: компенсация издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Издержки охватывают все расходы, понесенные подрядчиком в процессе строительства: стоимость материалов, зарплату рабочим, расходы на эксплуатацию техники, транспортные расходы и т.д. Вознаграждение же представляет собой прибыль подрядчика, его плату за организацию и выполнение строительных работ.

Судебная практика подтверждает, что даже если цена не была четко согласована в договоре, но работы фактически выполнены и приняты заказчиком, последний обязан их оплатить по цене, определяемой на основании сравнимых обстоятельств [43, 56]. Однако отсутствие согласованной цены создает значительные риски и может привести к длительным судебным разбирательствам с привлечением экспертов для определения рыночной стоимости выполненных работ.

Таким образом, несмотря на формальную диспозитивность законодательного регулирования, условие о цене и порядке расчетов фактически является ключевым для договора строительного подряда. Практика показывает, что его детальная проработка, выбор оптимального способа определения цены (твердой или приблизительной) и четкое составление сметной документации являются залогом успешной реализации строительного проекта и минимизации правовых рисков для обеих сторон.

Содержание договора строительного подряда формируется через совокупность взаимных прав и корреспондирующих им обязанностей заказчика и подрядчика. Их баланс является залогом успешной реализации строительного проекта.

Сторонами договора обычно выступают заказчик и подрядчик. Но могут подключаться и третьи лица, например, инженерные организации, с которым подрядчик также по договору от имени заказчика будет сотрудничать в вопросах нормирования строительства.

Центральной фигурой на этапе исполнения договора является подрядчик, на которого возлагается основной комплекс обязательств по созданию объекта. Ключевой его обязанностью является выполнение работ в строгом соответствии с технической документацией, определяющей объем и содержание работ, и сметой, устанавливающей их цену. Кроме того, подрядчик обязан соблюдать требования строительных норм и правил (СНиП), а также иных обязательных регламентов, даже если они не упомянуты в договоре. Данное требование вытекает из общей обязанности обеспечить надлежащее качество работ, которое должно позволять использовать объект по назначению в течение гарантийного срока.

Судебная практика последовательно возлагает на подрядчика бремя доказывания соответствия выполненных работ как условиям договора, так и императивным техническим нормам [5, с. 215]. Не менее важной является обязанность подрядчика соблюдать сроки выполнения работ – начальный, конечный и, если они установлены, промежуточные. Нарушение сроков дает заказчику право на взыскание неустойки и, при существенной просрочке, на отказ от исполнения договора.

В процессе строительства подрядчик также обязан информировать заказчика о ходе работ, а также о независимых от него обстоятельствах, которые могут повлиять на качество или сроки (например, о непригодности предоставленных заказчиком материалов). В случае выявления в ходе строительства или приемки работ недостатков, подрядчик обязан безвозмездно устранить их в разумный срок.

Финальным аккордом исполнения обязательств выступает передача заказчику результата работ, что оформляется, как правило, актом приемки. Коррелятом указанных обязанностей выступают права подрядчика. Он

вправе, если иное не предусмотрено договором, привлекать к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков), оставаясь при этом ответственным перед заказчиком за их действия.

Ключевым субъективным правом подрядчика выступает право требовать своевременной оплаты выполненных работ. В качестве механизма защиты от недобросовестных действий заказчика законодатель предусмотрел специальные гарантии. Так, в случае неисполнения заказчиком своих встречных обязательств, таких как непредоставление материалов, оборудования или технической документации, статья 719 ГК РФ наделяет подрядчика правом приостановить выполнение работ и требовать возмещения возникших убытков.

Данному праву подрядчика корреспондирует обширный комплекс обязанностей заказчика. Специфичной именно для строительного подряда является обязанность предоставить для строительства земельный участок, соответствующий по своим характеристикам условиям договора и пригодный для производства работ, что прямо закреплено в статье 747 ГК РФ.

Помимо этого, на заказчика возлагается общая обязанность содействовать подрядчику в выполнении работ, которая может выражаться в предоставлении необходимых зданий и сооружений, обеспечении временного подключения к инженерным сетям, оказании транспортных услуг и иных действиях [23, с. 453]. Завершающим этапом исполнения обязательств со стороны заказчика являются приемка результата работ и его своевременная оплата.

В свою очередь, для обеспечения баланса интересов сторон заказчик наделяется значительными контрольными полномочиями. Статья 748 ГК РФ предоставляет ему право осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения и качеством предоставленных подрядчиком материалов. Однако законодатель устанавливает важный предел для данных полномочий: вмешательство в

оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика не допускается. Данное ограничение направлено на защиту предпринимательской самостоятельности подрядчика как независимого хозяйствующего субъекта и означает, что заказчик не вправе диктовать конкретные методы ведения работ, если они не противоречат условиям договора, требованиям технической документации и не создают угрозу качеству и безопасности создаваемого объекта [13, с. 30].

Реализация предоставленных заказчику контрольных полномочий порождает определенные правовые последствия. В случае выявления в ходе контроля отступлений от условий договора, требований технической документации или иных недостатков заказчик наделяется правом потребовать их безвозмездного устранения в разумный срок. Если же допущенные подрядчиком нарушения приобретают существенный характер, законодатель предоставляет заказчику более радикальные способы защиты. К таким нарушениям, в частности, относятся значительное несоблюдение установленных сроков или выполнение работ с такими недостатками, которые делают созданный результат непригодным для использования в соответствии с его целевым назначением. При наличии подобных обстоятельств заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения всех причиненных убытков.

Эффективность и специфика применения данных норм, а также разрешение возникающих на их почве коллизий, находят свое наглядное отражение в обширной и многогранной судебной практике.

Например, в спорах о качестве работ суды тщательно анализируют, осуществлял ли заказчик свое право на контроль, и если да, то заявлял ли он о недостатках своевременно. В то же время, как разъяснил Президиум ВАС РФ в Информационном письме № 51, даже если заказчик не осуществлял постоянный контроль, это не лишает его права ссылаться на недостатки, которые не могли быть обнаружены при обычном способе приемки (скрытые недостатки). Аналогично, право подрядчика на приостановку работ возникает

только в том случае, если он может доказать, что неисполнение обязанностей заказчиком сделало невозможным дальнейшее ведение работ.

На основе проведенного анализа можно сформулировать итоговые положения относительно значения и содержания условий договора строительного подряда. Исчерпывающее согласование существенных условий, а именно предмета и срока выполнения работ, выступает неоспоримым фундаментом, обеспечивающим юридическую силу и исполнимость соглашения. Отсутствие консенсуса по данным пунктам влечет признание договора незаключенным, что аннулирует все правовые ожидания сторон и создает значительные риски.

Вместе с тем, успешная реализация строительного проекта немыслима без детальной проработки и иных, не всегда формально существенных, но критически важных на практике условий. К таковым, в первую очередь, относится цена договора и порядок расчетов. Несмотря на диспозитивность законодательных норм, позволяющих определять цену по аналогии, именно финансовые вопросы являются наиболее частым источником конфликтов.

Согласование цены, выбор ее вида (твердой или приблизительной) и составление подробной сметы служат важнейшим инструментом управления финансовыми рисками.

Сложность и многогранность содержания договора строительного подряда, проявляющиеся в разветвленной системе взаимных прав и обязанностей сторон, в полной мере отражают специфику самой строительной отрасли. Высокая стоимость проектов, их длительность, технологическая сложность и участие множества субъектов требуют детальной регламентации каждого аспекта взаимодействия - от предоставления земельного участка и контроля за качеством до порядка приемки работ и устранения недостатков.

Таким образом, точное и полное согласование существенных условий, а также скрупулезная проработка всего содержания договора являются не

просто формальным юридическим требованием, а ключевым залогом успешной реализации строительного проекта.

Качественно составленный договор выступает превентивным механизмом, который позволяет минимизировать риски возникновения дорогостоящих и длительных споров, обеспечивая правовую определенность и стабильность в отношениях между заказчиком и подрядчиком.

Глава 2 Особенности договорных отношений в строительном подряде

2.1 Процедура заключения договора

Процедура заключения договора строительного подряда является многогранным процессом, на котором закладывается фундамент будущих правоотношений и предопределяются потенциальные риски для его участников.

Заключению договора строительного подряда предшествует сложный комплекс организационно-правовых и административных действий, формирующих необходимые предпосылки для его подписания. Исходной точкой инвестиционного цикла выступает принятие инвестором или будущим заказчиком решения о необходимости строительства или реконструкции объекта, которое облекается в форму инвестиционного замысла.

Подготовительный этап является фундаментом для всего строительного проекта и будущих договорных отношений. Его основная цель - обеспечить законность строительства и подтвердить соответствие проектных решений всем установленным нормам. Для обоснования целесообразности и реализуемости данного замысла разрабатывается технико-экономическое обоснование (далее - ТЭО) проекта, позволяющее оценить предполагаемые затраты и будущую эффективность капитальных вложений. Впоследствии на основе утвержденного ТЭО осуществляется разработка проектной документации. Ключевую роль здесь играют два комплекта документов: исходно-разрешительная документация (далее - ИРД) и проектно-сметная документация (далее - ПСД), которая в большинстве случаев подлежит обязательной экспертизе.

Исходно-разрешительная документация представляет первичный пакет документов, который узаконивает право застройщика или заказчика на

осуществление строительной деятельности на конкретном земельном участке. Без ИРД невозможно приступить к проектированию и, тем более, к строительству. Основные документы, входящие в состав ИРД:

- Правоустанавливающие документы на земельный участок (договор аренды или свидетельство о собственности);
- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) - документ, который содержит всю информацию о параметрах разрешённого строительства на данном участке;
- Технические условия (ТУ) на подключение объекта к инженерным сетям (водоснабжение, канализация, электричество, газ и т.д.).

Получение этих документов является первым шагом заказчика и предшествует разработке детального проекта.

На основе ИРД разрабатывается ПСД, то есть подробный план будущего объекта, включающий архитектурные, конструктивные и инженерные решения, а также смету, определяющую стоимость строительства. Именно ПСД является главным приложением к договору строительного подряда, детально описывая его предмет.

Однако перед тем, как ПСД станет основой для строительства, она должна пройти проверку на соответствие требованиям законодательства - экспертизу. Цель экспертизы - подтвердить, что проект безопасен, надёжен и соответствует всем техническим регламентам, санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям и требованиям государственной охраны объектов культурного наследия [24].

Экспертиза бывает государственной и негосударственной. Негосударственную экспертизу можно провести по желанию в аккредитованной организации для объектов, не подлежащих обязательной государственной проверке.

В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ [9], государственная экспертиза проекта обязательна для объектов, имеющих особое значение, например, при бюджетном финансировании, а также для

технически сложных, опасных и уникальных объектов (метрополитены, объекты атомной энергетики). Она также требуется при строительстве в особых зонах, таких как охраняемые природные территории, и при работе с объектами культурного наследия. В то же время, закон освобождает от экспертизы проекты небольших и типовых строений, а также постройки, для которых не нужно разрешение на строительство, и случаи капремонта без вмешательства в несущие конструкции.

После получения положительного заключения экспертизы и оформления необходимой разрешительной документации, в частности разрешения на строительство, у заказчика появляется правовая возможность приступить к выбору подрядчика и заключению с ним договора.

Выбор способа заключения договора строительного подряда является одним из определяющих факторов, влияющих на дальнейшее развитие отношений между заказчиком и подрядчиком, распределение рисков и эффективность реализации проекта.

Наиболее традиционным и гибким способом заключения договора выступают прямые переговоры между заказчиком и подрядчиком. Данный метод основывается на принципе свободы договора, закрепленном в статье 421 ГК РФ, и позволяет сторонам самостоятельно, без вмешательства третьих лиц, согласовать все условия будущего контракта. В процессе переговоров стороны обмениваются информацией, обсуждают техническую документацию, определяют объем работ, сроки их выполнения и цену.

Однако для успешного взаимодействия важно четко прописывать алгоритм взаимодействия всех участников, чтобы избежать несогласованности [3]. Вместе с тем, процесс прямых переговоров может быть сопряжен с риском злоупотребления одной из сторон своим доминирующим положением и установлением невыгодных условий для контрагента. Кроме того, на преддоговорной стадии стороны несут ответственность за добросовестное ведение переговоров в соответствии со

ст. 434.1 ГК РФ, что накладывает на них обязательства к честному и открытому диалогу.

В противоположность прямым переговорам, конкурентные способы заключения договора, прежде всего подрядные торги (тендеры), представляют собой формализованную процедуру выбора контрагента, направленную на обеспечение прозрачности и эффективности, особенно при расходовании бюджетных средств. Основными нормативными актами, регулирующими данную сферу, являются Федеральные законы № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [32] и № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» [30]. Торги могут проводиться в форме конкурса, аукциона, запроса котировок или запроса предложений.

Процедура заключения договора строительного подряда посредством торгов представляет собой строго регламентированный правовой механизм, направленный на создание конкурентной среды и выбор наиболее квалифицированного и экономически эффективного исполнителя. Организация данного процесса возлагается на заказчика, который формирует тендерный комитет и готовит комплексную тендерную документацию. Данный пакет документов служит информационной и правовой основой для потенциальных подрядчиков и включает в себя исчерпывающие сведения, необходимые для подготовки оферты. Содержание документации охватывает как общие данные о предмете торгов, включая информацию о местонахождении объекта, директивных сроках строительства и наименовании заказчика, так и детальную проектно-сметную документацию со всеми чертежами, спецификациями и графиками. Кроме того, в ней закрепляются формальные требования к составу и оформлению конкурсного предложения, включающие форму заявки на участие, инструкции для оферентов, а также условия предоставления финансового обеспечения, например, в виде банковской гарантии. Важнейшими элементами пакета

документов являются описание условий и порядка проведения самой процедуры торгов, а также проект будущего договора строительного подряда, определяющий рамки правоотношений с победителем.

В научной доктрине и практике принято классифицировать торги по различным основаниям. В зависимости от степени открытости и круга допущенных участников различают открытые торги, участие в которых доступно любому лицу, и закрытые, куда приглашается ограниченный круг претендентов, удовлетворяющих специальным, заранее оговоренным требованиям. По критерию наличия предварительного этапа отбора выделяют торги с проведением предварительной квалификации участников и без таковой. Также процедуры могут быть первичными либо повторными, назначаемыми в случае, если первоначальные торги были признаны несостоявшимися. По субъектному составу торги подразделяются на внутренние и международные, допускающие участие иностранных офферентов. Наконец, в зависимости от степени прозрачности процедуры и публичности оглашения ее результатов торги могут носить гласный или негласный характер.

По общему правилу, доступ к участию в открытых торгах предоставляется широкому кругу субъектов, включая как российские, так и зарубежные организации, независимо от их организационно-правовой формы. Единственным легитимным ограничением выступает наличие у претендента необходимого в силу закона разрешения на осуществление строительной деятельности. Победителем признается офферент, чье конкурсное предложение было оценено специально сформированным тендерным комитетом как наиболее полно отвечающее совокупности коммерческих, технических и квалификационных требований, изложенных в тендерной документации.

Волеизъявление тендерного комитета находит свое юридическое закрепление в итоговом протоколе. Данный документ формализует результаты процедуры и должен содержать сведения о составе комитета,

результатах рассмотрения предложений, наименование победителя и директивные сроки для подписания с ним договора. Протокол подлежит утверждению заказчиком (инвестором), после чего процедура торгов считается юридически завершённой. Утвержденные итоги порождают обязательство для заказчика и победителя заключить договор строительного подряда на условиях, которые были определены в тендерной документации и конкретизированы в оферте победителя.

Несмотря на то, что декларируемой целью внедрения конкурентных процедур является обеспечение прозрачности и эффективности при распределении строительных заказов, их практическая реализация нередко сталкивается с рядом системных проблем.

Одной из наиболее распространенных и труднодоказуемых является умышленное ограничение конкуренции со стороны заказчика через формирование тендерной документации под конкретного, «дружественного» подрядчика. Подобная практика, известная как «заточка», нарушает фундаментальные принципы контрактной системы и прямо запрещена статьей 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» [31]. Механизмы такой манипуляции многообразны: от включения в техническое задание уникальных, избыточных характеристик оборудования, которым обладает только один производитель, до установления нереалистично коротких сроков выполнения работ или завышенных требований к опыту, которые отсекают большинство потенциальных участников.

Показательным является дело, рассмотренное Арбитражным судом города Москвы, где участник закупки успешно оспорил решение и предписание Московского УФАС [40]. Антимонопольный орган выявил, что заказчик установил в документации на выполнение строительных работ необоснованные требования и предписал отменить закупку. Суд, однако, встал на сторону участника, указав, что, поскольку ни одна заявка не была отклонена по данному неправомерному основанию, само нарушение не повлияло на итоги торгов, и отмена закупки была признана незаконной.

Другой острой проблемой, дестабилизирующей рынок строительных торгов, выступает демпинг - умышленное занижение участником ценового предложения с целью получения контракта любой ценой. Впоследствии такой подрядчик либо не в состоянии качественно выполнить работы из-за нехватки финансирования, либо пытается компенсировать убытки за счет неисполнения части обязательств или навязывания заказчику дополнительных, не предусмотренных сметой, работ.

Ярким примером служит дело № А32-28030/2019. В ходе торгов по продаже имущественного комплекса два участника своими согласованными действиями подняли цену с 612 млн до 1,3 млрд рублей, а затем поочередно отказались от заключения и оплаты договора. Верховный Суд РФ, рассматривая данное дело, пришел к выводу о недобросовестности этих участников, чье поведение «противоречило самой сути торгов», и признал аукцион незаконным, указав, что такое манипулирование повлекло нарушение прав кредиторов [8].

В качестве механизма защиты прав участников, столкнувшихся с неправомерными действиями заказчика или иными нарушениями, законодательство предусматривает возможность оспаривания процедур и результатов торгов. Участник закупки может обратиться с жалобой в территориальный орган Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) либо напрямую в арбитражный суд [66, с. 69].

Следовательно, выбор конкретного способа заключения договора строительного подряда зависит от множества факторов: правового статуса заказчика (частное лицо или государственный орган), сложности и уникальности проекта, уровня доверия между сторонами и требований законодательства. В то время как прямые переговоры обеспечивают гибкость и оперативность, конкурентные процедуры способствуют прозрачности и экономии.

После выбора контрагента посредством торгов или прямых переговоров стороны переходят к заключительному этапу -

непосредственному согласованию и подписанию договора строительного подряда. Именно на этой стадии теоретические положения о существенных условиях, рассмотренные в первой главе, приобретают практическое воплощение.

Законодательство не устанавливает специальной обязательной формы для договора строительного подряда, поэтому применяются общие правила Гражданского кодекса РФ о форме сделок. Учитывая сложность и высокую стоимость строительных проектов, на практике практически безальтернативной является простая письменная форма, как правило, в виде единого документа, подписанного сторонами. Хотя ее несоблюдение не влечет недействительности договора, оно лишает стороны права в случае спора ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки и ее условий (п. 1 ст. 162 ГК РФ), что делает наличие грамотно составленного письменного договора критически важным для защиты интересов.

Содержание договора не ограничивается лишь указанием на существенные условия. Ключевой особенностью является то, что его неотъемлемой частью становятся техническая документация и смета. Хотя на практике сложно представить договор строительного подряда без технической документации, возникает вопрос о его юридической силе при недостаточной детализации предмета.

Судебная практика показывает, что отсутствие подробного технического задания не всегда ведет к признанию договора незаключенным. Суды разъясняют, что, если заказчик принял выполненные работы, это может свидетельствовать о согласовании предмета договора постфактум [42]. Фактически, детализация работ может быть зафиксирована уже после их выполнения - в актах приемки (например, КС-2), сметных расчетах и других документах, подтверждающих отсутствие разногласий [46; 47].

Такой подход основывается на принципе эстоппеля (п. 3 ст. 432 ГК РФ), который не позволяет стороне вести себя недобросовестно и оспаривать договор, который она ранее своим поведением подтверждала (например,

принимая работы). Если заказчик принял результат без возражений, предполагается, что он был согласен с объемом и содержанием работ.

Тем не менее, ситуация усложняется, если результат работ кардинально расходится с разумными ожиданиями заказчика. В этом случае само по себе подписание актов приемки не лишает его права оспаривать договор. Если стороны изначально не достигли согласия по предмету, и это привело к недопониманию, признание договора незаключенным возможно, но повлечет за собой необходимость урегулирования взаимных обязательств, например, оплаты фактически выполненных работ [41; 61].

Таким образом, несмотря на гибкость судебной практики, во избежание уникальных и спорных ситуаций сторонам настоятельно рекомендуется детально прописывать предмет договора в технической документации и смете еще на этапе его заключения.

Еще одной распространенной проблемой, возникающей на стадии согласования, является определение реального объема работ. Нередко стороны подписывают договор, не имея полного и согласованного перечня работ, что в дальнейшем приводит к признанию договора незаключенным. Например, в постановлении по делу № А40-202353/2019 Арбитражный суд Московского округа [45] признал договор строительного подряда незаключенным, так как стороны подписали рамочное соглашение, но не согласовали в приложениях конкретные виды и объемы работ, которые должен был выполнить подрядчик. Суд указал, что без этого невозможно достоверно определить предмет договора, а значит, соглашение не имеет юридической силы.

Таким образом, анализ процедуры заключения договора строительного подряда показывает, что данный процесс представляет собой сложную многоступенчатую систему. Он начинается с выполнения обязательных административных предпосылок, продолжается в рамках либо жестко регламентированных конкурентных процедур, сопряженных с рисками

«заточки» документации и демпинга, либо более гибких, но менее прозрачных прямых переговоров.

Финальный этап (оформление договорных отношений) переводит теоретические конструкции права в плоскость практических договоренностей, где любая неточность или несогласованность в определении предмета, сроков и цены становится потенциальным источником конфликта.

Как демонстрирует судебная практика, именно на стадии заключения договора закладывается фундамент либо для успешного сотрудничества, либо для будущих длительных судебных разбирательств. Качественная проработка всех условий и их однозначное закрепление в едином письменном документе является главным превентивным механизмом, обеспечивающим стабильность и предсказуемость отношений в строительной сфере.

2.2 Исполнение и прекращение договора

Стадия исполнения договора строительного подряда представляет собой динамичный и многоаспектный процесс, в ходе которого происходит материализация согласованных сторонами правовых обязательств. На данном этапе абстрактные условия соглашения трансформируются в конкретные фактические и юридические действия, направленные на создание объекта строительства.

В рамках исполнения договора подрядчик осуществляет строительные и иные связанные с ними работы, а заказчик, в свою очередь, создает для этого необходимые условия, осуществляет контроль, принимает и оплачивает

Правовое регулирование взаимодействия сторон на этапе исполнения договора осуществляется преимущественно нормами главы 37 Гражданского кодекса РФ. Законодатель, признавая специфику строительной деятельности,

возлагает на заказчика комплекс обязанностей по содействию подрядчику. Фундаментальной из них является своевременное предоставление земельного участка для строительства.

Как предписывает п. 1 ст. 747 ГК РФ, площадь и состояние предоставленного участка должны соответствовать условиям договора и обеспечивать возможность своевременного начала работ, их нормального ведения и завершения в срок. Кроме того, на заказчика, в случаях и порядке, предусмотренных договором, может быть возложена обязанность оказывать иные формы содействия: передавать в пользование необходимые здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов, а также временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги [59, с. 167].

Помимо этого, заказчик несет общую обязанность по содействию подрядчику в выполнении работ, что может выражаться в согласовании промежуточных актов, предоставлении доступа к площадке и подготовке разрешительной документации.

На стадии исполнения договора основная полнота обязательств по реализации строительного проекта возлагается на подрядчика. Его деятельность должна осуществляться в строгом соответствии с технической документацией, определяющей объем и содержание работ, а также сметой, устанавливающей их цену, как того требуют положения статьи 743 ГК РФ.

Вместе с тем, профессиональная компетенция подрядчика предполагает не только следование проектным решениям, но и неукоснительное соблюдение императивных требований законодательства о безопасности строительных работ и строительных норм и правил (СНиП), что формирует его обязанность по обеспечению надлежащего качества результата (статья 751 ГК РФ).

По общему правилу, подрядчик также самостоятельно организует материально-техническое обеспечение строительства и несет ответственность за дефекты предоставленных им материалов и

оборудования. Неотъемлемой частью его обязательств является обеспечение экологической безопасности и предотвращение вреда для третьих лиц в процессе ведения работ.

Для уравнивания широкой самостоятельности подрядчика правовая конструкция договора наделяет заказчика важным инструментом — правом осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством работ (статья 748 ГК РФ) [16]. Данное право позволяет заказчику в любой момент проверять соответствие выполняемых работ условиям договора и требованиям законодательства, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Указанное ограничение защищает предпринимательскую автономию подрядчика и не позволяет заказчику навязывать конкретные методы выполнения работ, если они не влияют на их итоговое качество.

Ключевым механизмом, обеспечивающим эффективное взаимодействие сторон и управление рисками, является институт взаимного информирования. В частности, на подрядчика возлагается обязанность, закрепленная в статьях 716 и 743 ГК РФ, немедленно предупреждать заказчика при обнаружении обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов работы. К таким обстоятельствам относятся непригодность предоставленных заказчиком материалов, ошибочность его указаний, а также выявление необходимости в проведении дополнительных, не учтенных в технической документации работ, без которых невозможно достижение цели договора.

Пассивное поведение заказчика, выражающееся в игнорировании уведомлений подрядчика о необходимости устранения недостатков или выполнения дополнительных работ, может повлечь за собой существенные негативные правовые последствия. В такой ситуации подрядчик приобретает право на односторонний отказ от исполнения договора с последующим требованием о возмещении убытков, вызванных простоем, консервацией объекта и иными необходимыми расходами. Более того, последующие

претензии самого заказчика могут быть отклонены судом на основании злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ), поскольку его бездействие будет расценено как недобросовестное поведение и нарушение обязанности по содействию. Судебная практика подтверждает, что подрядчик признается правым и в тех случаях, когда заказчик, включая публично-правовые образования, уклоняется от содействия в прохождении государственной экспертизы или не предоставляет необходимую для продолжения работ документацию, тем самым препятствуя достижению общей цели договора [37; 38; 55].

Важными институтами, направленными на управление рисками в процессе исполнения договора, являются страхование и законодательно установленное распределение риска случайной гибели или повреждения объекта. Статья 742 ГК РФ предусматривает обязанность сторон по страхованию соответствующих рисков, а статья 741 ГК РФ распределяет между ними бремя неблагоприятных последствий, связанных с непредвиденными событиями, что в совокупности формирует неотъемлемый элемент правового режима исполнения строительного подряда [17].

Кульминационным этапом исполнения договора выступает процедура сдачи и приемки результата работ, регламентированная статьей 753 ГК РФ. Данный юридический акт знаменует собой завершение строительного процесса и служит отправной точкой для возникновения у заказчика обязанности по окончательной оплате и начала течения гарантийного срока. Получив уведомление подрядчика о готовности объекта к сдаче, заказчик обязан безотлагательно приступить к его приемке. В ходе этой процедуры он должен действовать добросовестно, осуществляя осмотр результата и немедленно заявляя об очевидных недостатках, которые подлежат фиксации в акте приемки, служащем основным доказательством состояния объекта на момент передачи.

Юридическим оформлением факта передачи и приемки выполненных работ служит акт, подписываемый сторонами. В сложившейся практике

делового оборота для этой цели зачастую применяются унифицированные формы, такие как КС-2 «Акт о приемке выполненных работ» и КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат». Подписание двустороннего акта порождает для заказчика безусловную обязанность по оплате и одновременно создает правовую презумпцию: заказчик лишается права в дальнейшем ссылаться на явные недостатки, которые могли быть обнаружены при обычном способе приемки и не были зафиксированы в акте [29].

Особым правовым инструментом, направленным на защиту интересов добросовестного подрядчика от уклонения заказчика от приемки, является институт одностороннего акта, предусмотренный п. 4 ст. 753 ГК РФ. Если заказчик необоснованно отказывается от подписания акта, подрядчик вправе составить его в одностороннем порядке, сделав отметку об отказе. Такой документ приобретает полную юридическую силу и может служить основанием для предъявления требования об оплате в судебном порядке. При этом бремя доказывания обоснованности мотивов отказа от приемки работ возлагается на заказчика, и до тех пор, пока суд не признает его доводы правомерными, односторонний акт сохраняет свою действительность.

Прекращение договорных обязательств в строительном подряде может происходить по различным основаниям. Помимо надлежащего исполнения, договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в одностороннем порядке при виновных действиях контрагента, либо в связи с существенным изменением обстоятельств. Кроме того, правоотношения могут быть прекращены вследствие признания судом договора незаключенным, что аннулирует юридические последствия с самого начала [15, с. 163].

Правовой механизм прекращения договорных обязательств в строительном подряде предусматривает несколько оснований, среди которых особое место занимает односторонний отказ от исполнения договора. Данное право может быть реализовано как при наличии виновных действий контрагента, так и без таковых, в случаях, прямо предусмотренных законом

или договором. Наглядным примером правомерного отказа служит ситуация, когда заказчик расторгает договор ввиду существенного нарушения подрядчиком конечного срока выполнения работ, что находит подтверждение в судебной практике, в частности, в деле с участием ООО «ПСК Арсенал» и ООО «Аговод 45» [63].

Общий порядок реализации права на односторонний отказ урегулирован статьей 450.1 ГК РФ, которая устанавливает уведомительный характер процедуры: договор считается прекращенным с момента получения контрагентом соответствующего уведомления, если иное не установлено законом [22, с. 97]. Наряду с общими нормами, глава 37 ГК РФ содержит специальные правила. Так, статья 717 ГК РФ предоставляет заказчику право на немотивированный отказ от договора в любое время до сдачи ему результата работ. Особенностью данной нормы является то, что реализация этого права не связана с какими-либо нарушениями со стороны подрядчика, однако обязывает заказчика уплатить подрядчику часть установленной цены пропорционально объему работ, выполненных до получения извещения об отказе.

Наряду с односторонними действиями, наиболее конструктивным и цивилизованным способом прекращения обязательств является их расторжение по соглашению сторон. Такой консенсуальный подход применяется, когда стороны путем взаимных уступок приходят к обоюдному решению о прекращении правоотношений. Ключевым условием для оформления такого соглашения является полное урегулирование всех взаимных претензий и обязательств, что позволяет избежать дальнейших споров и судебных разбирательств.

Ненадлежащее исполнение одной из сторон принятых на себя обязательств является одним из наиболее распространенных оснований для прекращения договора строительного подряда. Существенное нарушение сроков, неудовлетворительное качество работ или иные отступления от условий договора наделяют добросовестную сторону правом потребовать его

расторжения и возмещения причиненных убытков. Наряду с расторжением договора ввиду его нарушения, стороны вправе прекратить правоотношения по взаимному согласию.

Важно отметить, что расторжение договора, по общему правилу, прекращает обязательства сторон на будущее, однако не аннулирует правовые последствия, возникшие до момента расторжения. Данный доктринальный подход находит свое подтверждение в судебной практике, когда даже после подписания соглашения о расторжении контракта истец правомерно обращается в суд с требованием о взыскании неустойки, начисленной за период просрочки, допущенной ответчиком до момента прекращения договора. Иными словами, обязательства по возмещению убытков или уплате санкций, возникшие из нарушений, сохраняют свою силу [62].

Форма соглашения о расторжении подчиняется общему правилу, закрепленному в статье 452 ГК РФ: оно должно быть совершено в той же форме, что и основной договор, что для строительного подряда преимущественно означает простую письменную форму. При этом подписание такого соглашения само по себе не прекращает те обязательства, которые в силу своей правовой природы, например гарантийные, продолжают действовать и после прекращения основного договорного обязательства.

Специфическим основанием для изменения или расторжения договора строительного подряда является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении. Правовая конструкция, закрепленная в статье 451 ГК РФ, определяет такое изменение как ситуацию, когда обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор не был бы ими заключен вовсе или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Квалификация изменения обстоятельств в качестве существенного относится к исключительной

компетенции суда, который при вынесении решения оценивает всю совокупность факторов, сложившихся в конкретном деле [25, с. 163].

Анализ правоприменительной практики, включая разъяснения высших судебных инстанций, свидетельствует о крайне ограничительном подходе судов к применению данной нормы. Это обусловлено необходимостью поддержания стабильности гражданского оборота и принципа обязательности договора (*pacta sunt servanda*). Так, в одном из определений Верховный Суд РФ указал, что субъект профессиональной предпринимательской деятельности должен нести риски, связанные с ее осуществлением, и обязан заблаговременно оценивать свои технические и финансовые возможности. Отсутствие доказательств того, что изменения носят непредвиденный и непреодолимый характер, исключает возможность расторжения контракта по данному основанию [34].

Аналогичная позиция прослеживается и в практике арбитражных судов округов. Например, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа [44] последовательно отказывает в признании роста стоимости строительных материалов существенным изменением обстоятельств, относя его к обычному предпринимательскому риску. В другом показательном деле Арбитражный суд Северо-Западного округа [49] отклонил доводы подрядчика, ссылавшегося на обнаружение на участке силового кабеля, поскольку было установлено, что данный факт был известен подрядчику на момент заключения договора, а следовательно, не являлся для него непредвиденным.

Правоприменительная практика исходит из того, что мотивы отказа заказчика от подписания акта приемки работ могут быть признаны судом обоснованными лишь при условии, что выявленные недостатки носят существенный и неустранимый характер, то есть делают результат работ непригодным для использования в соответствии с его целевым назначением. Однако оценочный характер понятия «существенность» создает правовую неопределенность.

Отсутствие в статье 753 ГК РФ четких критериев «обоснованности» отказа заказчика от подписания акта приемки порождает споры и позволяет недобросовестным заказчикам уклоняться от оплаты, ссылаясь на несущественные недостатки. Считаем целесообразным дополнить статью 753 ГК РФ нормой, раскрывающей понятие «обоснованный отказ». Предлагается следующая редакция:

«Мотивы отказа заказчика от подписания акта приемки признаются судом обоснованными только в том случае, если выявленные недостатки носят существенный характер, то есть делают результат работы непригодным для предусмотренного в договоре использования, и не могут быть устранены подрядчиком в разумный срок».

В связи с этим представляется назревшей необходимостью разработки и принятия Пленумом Верховного Суда РФ отдельного постановления, посвященного спорам из договора строительного подряда. Подобный акт высшей судебной инстанции мог бы детально разъяснить критерии существенности недостатков и урегулировать вопросы распределения бремени доказывания при оформлении одностороннего акта приемки, что способствовало бы формированию единообразной судебной практики.

Таким образом, стадии исполнения и прекращения договора строительного подряда представляют собой нормативно насыщенные и динамичные процессы, в которых теоретические правовые конструкции сталкиваются с экономической реальностью. Законодательство детально регламентирует права и обязанности сторон, создавая систему, направленную на обеспечение сотрудничества, взаимного контроля и информирования.

В свою очередь, прекращение договорных отношений возможно по широкому кругу оснований, включая односторонний отказ, соглашение сторон, существенное нарушение обязательств или существенное изменение обстоятельств. При этом необходимо подчеркнуть, что расторжение договора

не прекращает те обязательства, которые в силу своей правовой природы продолжают действовать - в частности, обязательства по уплате неустоек и возмещению убытков, возникших до момента расторжения.

Глава 3 Актуальные проблемы и пути совершенствования правового регулирования строительного подряда

3.1 Основные проблемы при заключении и исполнении договоров строительного подряда

Проведенный в рамках настоящей работы анализ правового регулирования отношений в сфере строительного подряда свидетельствует о том, что, несмотря на детальную регламентацию в Гражданском кодексе РФ, оно характеризуется наличием определенных доктринальных и правоприменительных проблем.

Одной из таких зон правовой неопределенности выступает вопрос о форме договора строительного подряда. Специализированные нормы, посвященные данному виду обязательств (параграф 3 главы 37 ГК РФ), не содержат каких-либо особых предписаний на этот счет.

Данная законодательная проблема обуславливает необходимость обращения к общим положениям гражданского законодательства о форме сделок. В соответствии со статьей 161 ГК РФ, для сделок с участием юридических лиц предписывается обязательная простая письменная форма. При этом важно подчеркнуть, что последствия несоблюдения данного требования, установленные статьей 162 ГК РФ, не влекут за собой ничтожности или оспоримости договора. Санкция заключается лишь в ограничении в средствах доказывания: стороны лишаются права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но сохраняют возможность приводить письменные и другие доказательства.

Из изложенного получается, что законодатель формально допускает возможность заключения договора строительного подряда в устной форме, что для такой сложной и дорогостоящей сферы, как строительство, является источником повышенного риска.

Данная диспозитивность порождает трудности. Отсутствие единого документа, подписанного сторонами и четко фиксирующего все условия, усложняет процесс доказывания как факта заключения договора, так и содержания его условий – предмета, сроков, цены.

В юридической науке данная проблема неоднократно становилась предметом дискуссий. Так, ряд отечественных цивилистов, среди которых можно выделить О. Г. Ершова, указывали на необходимость прямого закрепления в законе обязательной письменной формы для договора строительного подряда, что способствовало бы стабилизации гражданского оборота и снижению количества судебных споров [12, с. 14]. По мнению Л. А. Аветисян и Ю. Ш. Никоновой, введение такого императивного требования стало бы логичным шагом, отражающим специфику и высокую экономическую значимость строительной деятельности [1]. Следовательно, данный пробел требует законодательного разрешения в целях повышения эффективности правового регулирования и защиты прав добросовестных участников строительных отношений.

Наряду с проблемами формальной определенности договорных конструкций, центральное место для сферы строительного подряда занимает вопрос согласования сторонами его существенных условий. Ненадлежащее определение или отсутствие в тексте соглашения положений, которые закон или иные правовые акты относят к числу обязательных, создает риск для стабильности гражданского оборота, поскольку напрямую ведет к возможности признания договора незаключенным. Данный правовой механизм, предусмотренный ст. 432 ГК РФ, лишает стороны возможности требовать исполнения в натуре и ссылаться на условия соглашения при защите своих прав.

Анализ правоприменительной практики выявляет одну из системных проблем в сфере строительного подряда - частое признание судами договоров незаключенными по причине несогласованности их существенных условий. Подобная ситуация может быть обусловлена как добросовестным

заблуждением или упущением сторон, так и умышленными недобросовестными действиями одного из контрагентов, намеренно исключаящего из текста соглашения то или иное ключевое условие.

Особую доктринальную и практическую сложность представляет собой вопрос о правовых последствиях в ситуации, когда соглашение по существенным условиям формально не достигнуто, однако стороны приступили к его фактическому исполнению, обмениваясь встречными предоставлениями. Возникает правовая дилемма: должен ли суд в таком случае констатировать незаключенность договора, игнорируя очевидное волеизъявление сторон, направленное на создание, исполнение и прекращение подрядных правоотношений?

В юридической науке по данному вопросу сформировались два противоположных подхода. Сторонники первой, формально-юридической позиции, настаивают на том, что отсутствие согласования хотя бы одного из существенных условий является безусловным основанием для признания договора незаключенным. Так, например, А. В. Мандрюков утверждает, что несогласованность предмета и срока неизбежно влечет данный правовой вердикт. Вместе с тем, данный автор справедливо отмечает, что констатация незаключенности договора не освобождает заказчика от обязанности оплатить фактически выполненные и принятые работы, однако правовым основанием для такой оплаты будет уже не договор, а нормы о неосновательном обогащении [26, с. 24].

В противовес формальному подходу в юридической доктрине существует иная позиция, сторонники которой отдают приоритет фактическому содержанию отношений над дефектами их формального закрепления. Согласно данной концепции, если стороны своими конклюдентными действиями приступили к исполнению обязательств, договор не может быть признан незаключенным, даже при отсутствии в нем формально согласованных существенных условий. Видный цивилист В. В. Витрянский полагает, что фактическое исполнение способно восполнить

пробелы в согласовании существенных условий [7, с. 32]. Эту мысль развивает В. Кияшка, утверждающий, что вопрос о несогласованности предмета договора утрачивает свою актуальность после выполнения работ и их принятия заказчиком. По его логике, факт принятия исполнения неопровержимо свидетельствует о том, что воля сторон в отношении предмета была согласована, а следовательно, договор является заключенным [20].

Анализ правоприменительной практики показывает, что «ядром» судебных споров о заключенности договора строительного подряда являются именно те условия, которые законодатель в императивном порядке относит к числу существенных. Прежде всего, к ним относятся предмет договора, то есть содержание и объем подлежащих выполнению работ, и сроки их выполнения (начальный и конечный), прямо вытекающие из положений статьи 708 ГК РФ. Именно недостатки в согласовании данных условий порождают вышеописанную научную дискуссию и неоднозначность в судебных решениях.

Арбитражные суды зачастую придерживаются формального подхода, признавая договор незаключенным при отсутствии четкого указания на любое из этих условий. Например, соглашение может быть признано незаключенным по причине того, что стороны не определили конечный срок выполнения работ, что сделало невозможным защиту прав истца на основании положений данного договора [60].

Вместе с тем, в судебной практике формируется и иной, более гибкий подход, направленный на сохранение стабильности договорных отношений и защиту добросовестной стороны. Суды все чаще оценивают не только текст договора, но и фактическое поведение сторон в процессе его исполнения. Так, в одном из дел Арбитражный суд Пермского края отказал в признании договора незаключенным, установив, что подрядчик фактически выполнил работы, направил заказчику соответствующие акты, а последний, в свою очередь, не предоставил мотивированного отказа от их подписания [48].

В подобных ситуациях суды, по сути, применяют принцип эстоппель (запрет на противоречивое поведение), не позволяя стороне, которая своим поведением подтверждала наличие договорных отношений (например, принимала частичное исполнение), ссылаться на их незаключенность.

Разрешение описанной доктринальной коллизии в современной правовой системе России осуществляется через призму принципа добросовестности и закрепленной в законодательстве доктрины эстоппель (запрета на противоречивое поведение). Ключевую роль в этом играет п. 3 ст. 432 Гражданского кодекса РФ, который прямо устанавливает, что сторона, принявшая полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая его действие, не вправе впоследствии требовать признания этого договора незаключенным, если такое требование противоречит принципу добросовестности.

Буквальное толкование данной нормы свидетельствует о законодательном закреплении второго, материально-правового подхода к определению заключенности договора.

Данная позиция была окончательно утверждена и в судебной практике с выходом Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 [18], где в пункте 7 было разъяснено, что при фактическом выполнении работ подрядчиком и их принятии заказчиком последующие ссылки на незаключенность договора ввиду отсутствия согласованности по существенным условиям являются неправомерными.

В науке также поддерживается такой подход. В частности, Р. А. Шихмагомедов указывает на необходимость системного применения статей 10 и 432 ГК РФ для пресечения недобросовестных попыток оспорить договор, который фактически исполнялся сторонами [68].

Тем не менее, несмотря на то, что указанные правовые нормы внесли существенную ясность и стабилизировали правоприменительную практику, они не разрешили всех проблемных ситуаций. Определенные сложности вызывает казус, когда подрядчик, действуя в рамках преддоговорных

отношений, приступает к выполнению работ до формального подписания единого документа, а заказчик впоследствии уклоняется как от подписания договора, так и от приемки и оплаты уже выполненной части работ.

Разрешение данной коллизии в правоприменительной практике не отличается единообразием, что особенно наглядно демонстрируют подходы Арбитражного суда Уральского округа [51]. В одних случаях суд признавал возможность квалификации фактически сложившихся отношений в качестве подрядных при наличии доказательств использования заказчиком результата работ или на основании анализа деловой переписки и взаимных претензий [52]. Вместе с тем, в рамках того же судебного округа можно встретить и противоположную, более формализованную позицию, согласно которой односторонне подписанный подрядчиком акт не может являться достаточным доказательством наличия подрядных отношений при отсутствии заключенного договора [57]. Аналогичный подход демонстрирует и Арбитражный суд Северо-Кавказского округа [50].

Подобный формальный подход представляется спорным, поскольку он вступает в определенное противоречие с общим вектором развития законодательства и судебной практики, направленным на защиту добросовестной стороны и пресечение злоупотреблений правом. Позиция, изложенная в п. 3 ст. 432 ГК РФ и п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165, ориентирует правоприменителя на то, что суд не должен ограничиваться формальной констатацией отсутствия единого документа, но обязан исследовать всю совокупность обстоятельств дела, включая фактическое поведение сторон.

В качестве ориентира, отражающего более прогрессивный и сбалансированный подход, следует рассматривать правовую позицию, сформулированную в Определении ВАС РФ от 21.06.2010 № ВАС-6393/10 [36]. Высшая судебная инстанция в очередной раз указала на необходимость исследования и оценки всех обстоятельств дела в их совокупности. Согласно данному подходу, если заказчик не подписал акт, но при этом не представил

мотивированных возражений относительно объема и качества работ, подрядчик сохраняет право на взыскание их стоимости. Однако необходимым условием для защиты интересов подрядчика является исполнение им обязанности по направлению заказчику акта выполненных работ. Неисполнение данной обязанности лишает подрядчика процессуальной возможности ссылаться на факт уклонения заказчика от приемки и оплаты.

Но как справедливо указывают современные исследователи, данная проблема все же требует своего разрешения на законодательном уровне путем более четкой конкретизации круга существенных условий, что позволит снизить количество споров и обеспечить большую правовую определенность для участников строительной деятельности [17].

Завершающий этап исполнения договора строительного подряда (приемка созданного объекта) представляет также трудности в строительной сфере. Процедура, регламентированная ст. 753 ГК РФ, в ходе которой заказчик осуществляет проверку соответствия выполненных работ условиям договора и обязательным требованиям, на практике сопряжена с множеством сложностей, проистекающих как из действий сторон, так и из недостатков правового регулирования. Ключевой проблемой в рамках данного процесса выступает процедура уведомления заказчика о готовности объекта к сдаче, поскольку именно с ней законодатель связывает возникновение у заказчика обязанности приступить к приемке.

Центральным элементом, инициирующим процедуру приемки, является извещение, направляемое подрядчиком. Правовая природа данного уведомления заключается в фиксации факта завершения работ и готовности к их передаче. Несмотря на то, что закон прямо не устанавливает обязательную письменную форму для такого уведомления, деловая практика и судебные инстанции исходят из того, что именно письменное извещение является надлежащим доказательством исполнения подрядчиком своей обязанности.

Отсутствие такого документа или его ненадлежащее оформление (например, без указания конкретных видов завершённых работ или даты готовности) создаёт для подрядчика существенные риски. Заказчик в подобной ситуации получает возможность для злоупотребления правом, затягивая процесс приемки и ссылаясь на то, что он не был должным образом проинформирован.

Анализ арбитражной практики демонстрирует, что споры, связанные с приемкой, зачастую возникают не столько из-за фактического качества работ, сколько из-за нарушения процедурных моментов. Суды нередко сталкиваются с ситуациями, когда заказчик отказывается от подписания акта, мотивируя свой отказ тем, что он не был своевременно и правильно уведомлен о готовности объекта.

Как отмечают исследователи, такая позиция заказчика, даже при фактическом завершении работ, ставит подрядчика в крайне уязвимое положение, задерживая оплату и приводя к финансовым потерям [58]. Ещё большую сложность создают случаи, когда подрядчик, не получив формального подтверждения приемки предыдущего этапа, приступает к выполнению последующих (скрытых) работ. В дальнейшем доказать факт надлежащего выполнения скрытых работ при отсутствии своевременного уведомления и вызова заказчика для их освидетельствования становится практически невозможным.

Следовательно, проблема надлежащего документального оформления процесса сдачи-приемки работ приобретает особую остроту. В научной доктрине высказываются предложения о необходимости более четкой законодательной регламентации данной процедуры, вплоть до закрепления обязательной письменной формы уведомления и установления минимальных требований к его содержанию [27, с. 312]. Тщательное соблюдение сторонами, и в первую очередь подрядчиком, установленного порядка уведомления о готовности объекта и каждого его этапа к приемке является не просто формальностью, а важнейшим инструментом минимизации рисков и

предотвращения споров, что способствует стабильности и предсказуемости гражданского оборота в строительной отрасли.

Далее следует отметить тот факт, что российским законодательством предусмотрено определение в договоре подряда твердой или приблизительной (ориентировочной) цены. По умолчанию цена является твердой. Твердая цена подлежит изменению только по соглашению сторон. Это относится и к тем ситуациям, когда появляются затраты в результате дополнительных работ, которые нельзя было предусмотреть в момент заключения договора. В процессе выполнения строительных работ могут выявиться недостатки в технической документации, которые требуют выполнения работ, неучтенных в договоре и объективно необходимых для надлежащего продолжения строительства.

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

Вместе с этим, следует согласиться с позицией автора К.А. Изотовой, которая считает, что норма п. 3 ст. 744 ГК РФ не отражает реалии современной практики [17]. Представляется важным установить право на пересмотр сметы в любом случае, если она превышает ранее установленную в ДСП сумму.

В ходе проведенного анализа было установлено, что сегодня правовое регулирование договора строительного подряда не лишено ряда проблем и сложностей. Все они в своей совокупности порождают на практике многочисленные трудности в применении данного договора и защите законных прав и интересов его сторон.

Представляется важным пересмотреть нормы действующего российского гражданского законодательства с целью конкретизации формы

договора, его существенных условий, а также отдельных вопросов, выявленных в рамках работы.

Подводя итог проведенному исследованию, необходимо констатировать, что существующее правовое регулирование в области строительного подряда диктует объективную необходимость его дальнейшего совершенствования. Динамика развития строительного рынка и наличие выявленных в работе пробелов и коллизий требуют от законодателя принятия последовательных мер, направленных на гармонизацию нормативной базы и обеспечение единообразия правоприменительной практики.

Дальнейшее развитие законодательства в данной сфере должно представлять собой комплексный процесс, учитывающий как необходимость внесения точечных изменений в Гражданский кодекс РФ, так и практические аспекты функционирования строительной отрасли. Ключевым вектором реформирования должно стать укрепление принципов добросовестности, справедливости и правовой определенности.

Реализация предложенных в работе мер в конечном счете будет способствовать повышению стабильности гражданского оборота, снижению транзакционных издержек и укреплению правовой защищенности всех участников строительной деятельности.

3.2 Перспективные направления развития законодательства в сфере строительного подряда

Анализ проблем, существующих в сфере правового регулирования строительного подряда, свидетельствует о настоятельной необходимости совершенствования действующего законодательства.

Анализ судебной практики демонстрирует: большинство конфликтов возникает не из-за «технического» качества работ, а из-за процессуальных разрывов - неопределенности формы договора, отсутствия четкого перечня

существенных условий, неурегулированности процедур уведомления и приемки, а также негибкости сметного регулирования при объективно необходимых дополнительных работах. Предложенные новеллы адресуют каждый из обозначенных блоков.

Одним из первоочередных шагов на пути к достижению этих целей является устранение неопределенности в вопросе о форме договора строительного подряда. Как было установлено ранее, диспозитивность норм ГК РФ в отношении формы данного договора порождает значительные риски и провоцирует споры.

В связи с этим представляется обоснованным и логичным внесение изменений в действующее законодательство с целью установления императивного требования о заключении договора строительного подряда в письменной форме. Для реализации данного предложения необходимо внести дополнение в статью 740 ГК РФ, изложив ее в новой редакции. Предлагается ввести в статью пункт 4 следующего содержания:

«4. Договор строительного подряда заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами».

Считаем, что введение подобной нормы позволит однозначно разрешить вопрос о форме договора, исключив возможность его заключения в устном виде. Закрепление данного положения в ГК РФ повысит уровень правовой дисциплины участников строительной деятельности и снизит нагрузку на судебную систему, поскольку значительная часть споров, связанных с доказыванием самого факта наличия договорных отношений, станет невозможной.

Приоритетной является задача устранения отсутствия в законе четко очерченного круга существенных условий для строительного подряда. В качестве законодательной меры предлагается закрепить в ГК РФ исчерпывающий, но двухуровневый перечень существенных условий договора строительного подряда: ядро условий, отсутствие согласования которых влечет незаключенность, и блок диспозитивно восполняемых

условий, по которым при отсутствии договоренностей применяются нормы закона, технические регламенты, своды правил и обычаи делового оборота.

Данный подход поддерживается современной цивилистикой, указывающей, что «жесткая» императивность оправдана только для условий, без которых не идентифицируется предмет и экономическая модель договора, тогда как по ряду «процедурных» элементов рациональнее предусмотреть легальные презумпции и дефолтные конструкции [64, с. 451].

В целях реализации обозначенной концепции целесообразно дополнить главу 37 ГК РФ специальной нормой следующего содержания:

«Статья 740.1. Существенные условия договора строительного подряда

К существенным условиям договора строительного подряда относятся:

1) предмет договора, включающий описание объекта строительства (реконструкции), состав и объем работ, а также указание на проектную документацию и иные обязательные технические документы в качестве неотъемлемых приложений; 2) цена договора (твердая либо приблизительная) либо порядок ее определения, включая правила согласования и оплаты дополнительных работ; 3) сроки выполнения работ, в том числе дата начала и дата окончания работ, а при поэтапном выполнении - календарный график; 4) порядок сдачи и приемки работ, включая правила уведомления о готовности к приемке, освидетельствования скрытых работ и оформление актов.

Отсутствие соглашения хотя бы по одному из условий, указанных в пунктах 1–4 части 1 настоящей статьи, влечет признание договора строительного подряда незаключенным.

К условиям договора строительного подряда, подлежащим применению при их неурегулированности сторонами, относятся: 1) порядок и сроки оплаты; 2) требования к качеству работ и материалов с отсылкой к техническим регламентам, государственным стандартам, сводам правил и проектной документации; 3) распределение риска случайной гибели

результата работ и материалов; 4) гарантийные сроки и порядок устранения недостатков; 5) привлечение субподрядчиков и порядок координации работ.

При отсутствии соглашения сторон по указанным вопросам применяются нормы настоящего Кодекса, обязательные требования технического регулирования, обычай делового оборота и условия проектной документации.

Условия о качестве работ, порядке уведомления о готовности к сдаче и об освидетельствовании скрытых работ считаются согласованными, если договором предусмотрена отсылка к применимым техническим регламентам, сводам правил и проектной документации, являющейся неотъемлемой частью договора.

Особенности существенных условий договора строительного подряда для государственных и муниципальных нужд определяются законодательством о контрактной системе, если иное не противоречит настоящему Кодексу».

Для согласования предлагаемой статьи с нормами общей части обязательственного права и специальными положениями о подряде уместно внести корреспондирующие изменения. Во-первых, целесообразно дополнить статью 432 ГК РФ примечанием (абзацем) отсылочного характера: «Для отдельных видов договоров перечень существенных условий может быть установлен настоящим Кодексом». Такая ремарка синхронизирует общий критерий заключенности с предлагаемой специальной нормой и исключит конкуренцию толкований [6, с. 144].

Во-вторых, ст. 708 ГК РФ, посвященную срокам при строительстве, следует увязать с ч. 1 предлагаемой ст. 740.1 прямой отсылкой: «Сроки начала и окончания работ являются существенным условием договора строительного подряда в силу статьи 740.1 настоящего Кодекса». Подобная техника обеспечит текстуальную целостность главы 37 и упростит правоприменение.

Считаем, что при таком подходе достигается баланс: ядро условий закрепляется в законе, тогда как вспомогательные элементы «поддерживаются» диспозитивными ссылками на техническое регулирование, что отвечает, как доктринальным ориентиром российской цивилистики.

Как было установлено ранее, часть споров в строительном подряде проистекает не из-за претензий к качеству, а из-за дефектов коммуникации между сторонами, в частности, из-за отсутствия надлежащего уведомления о готовности объекта к приемке. Данная проблема ставит подрядчика в уязвимое положение и создает почву для злоупотреблений со стороны заказчика.

Для устранения указанного правового пробела предлагается внести изменения в ГК РФ, дополнив § 3 главы 37 специальной нормой, детально регламентирующей порядок и форму уведомления о готовности результата работ к приемке. Предлагается ввести в ГК РФ статью 753.1 следующего содержания:

«Статья 753.1. Порядок уведомления о готовности результата работ к приемке

1. Подрядчик, завершивший выполнение работ по договору строительного подряда (в том числе отдельного этапа работ), обязан направить заказчику письменное уведомление о готовности результата работ к приемке. Уведомление направляется способом, позволяющим достоверно установить факт его получения адресатом, если иной способ не предусмотрен договором.

2. Уведомление о готовности результата работ к приемке должно содержать:

- а) сведения, позволяющие идентифицировать договор строительного подряда (номер, дата);
- б) наименование и описание объекта (этапа работ), готового к приемке;
- в) дату, с которой результат работ готов к передаче;

г) предложение о согласовании даты и времени проведения приемки в разумный срок;

д) перечень исполнительной документации, подлежащей передаче заказчику одновременно с результатом работ.

3. Заказчик обязан в срок, установленный договором, а при его отсутствии – в разумный срок после получения уведомления, организовать и осуществить приемку результата работ. Немотивированное уклонение заказчика от согласования даты приемки или от самой приемки дает подрядчику право на составление одностороннего акта сдачи-приемки работ в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 753 настоящего Кодекса.

4. Несоблюдение подрядчиком требований к форме и содержанию уведомления, установленных настоящей статьей, лишает его права ссылаться на уклонение заказчика от приемки работ, за исключением случаев, когда заказчик иными способами был достоверно извещен о готовности работ и имел возможность приступить к приемке, но не сделал этого по причинам, не зависящим от подрядчика».

Считаем, что внедрение предложенной нормы в законодательство будет способствовать решению сразу нескольких задач. Во-первых, установление обязательной письменной формы и минимальных требований к содержанию уведомления исключит споры о том, было ли оно направлено и обладало ли необходимой информативностью. Во-вторых, данная норма четко увязывает обязанность заказчика приступить к приемке с моментом получения надлежащего уведомления, что дисциплинирует стороны и вносит ясность в их права и обязанности. В-третьих, пункт 4 предлагаемой статьи создает баланс интересов: он защищает заказчика от недобросовестных действий подрядчика, но в то же время не позволяет заказчику злоупотреблять правом, ссылаясь на мелкие формальные недочеты в уведомлении, если он фактически знал о готовности работ.

Также ранее было установлено, что норма п. 3 ст. 744 ГК РФ не отражает реалии современной практики. Представляется важным установить

право на пересмотр сметы в любом случае, если она превышает ранее установленную в ДСП сумму. Соответственно, из указанной нормы необходимо исключить указание на 10% и изложить данный пункт в следующей редакции:

«...подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 450 настоящего Кодекса пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ значительно превысила смету...».

Здесь следует сделать акцент на такую дефиницию, как «значительно», которая может быть использована судебными инстанциями более эффективно при каждом рассмотрении дела.

В параграфе настоящего параграфа были предложены пути совершенствования законодательства о строительном подряде, направленные на устранение выявленных правовых пробелов и коллизий. Основной вектор изменений нацелен на повышение правовой определенности и стабилизацию гражданского оборота в строительной сфере.

В частности, для решения проблемы неопределенности формы договора предлагается закрепить в статье 740 ГК РФ императивное требование о заключении договора в простой письменной форме. Для устранения споров о существенных условиях предложена двухуровневая модель в новой статье 740.1 ГК РФ, которая четко разграничивает ядро абсолютно необходимых условий (предмет, цена, сроки, порядок приемки) и диспозитивно восполняемый блок положений.

Кроме того, для формализации процедуры приемки работ и снижения рисков злоупотреблений разработана редакция статьи 753.1 ГК РФ, детально регламентирующая порядок и содержание уведомления о готовности объекта. Для гармонизации норм о цене с реалиями строительной практики предложено отказаться от архаичного 10%-го порога в статье 744 ГК РФ, заменив его оценочной категорией «значительного превышения сметы».

Считаем, что совокупность данных предложений формирует комплексное решение, направленное на создание более сбалансированной и предсказуемой правовой среды.

Заключение

Проведенное исследование было посвящено комплексному анализу договора строительного подряда - одного из центральных и наиболее сложных институтов российского гражданского права. Актуальность темы обусловлена ключевой ролью строительной отрасли в экономике страны и, вместе с тем, наличием системных проблем в правовом регулировании, которые порождают многочисленные споры и создают правовую неопределенность для участников рынка.

Целью работы являлся не просто теоретический анализ действующего законодательства и судебной практики, но и выработка конкретных, научно обоснованных предложений по их совершенствованию.

В рамках первой главы была дана общая характеристика договора строительного подряда. Проанализировав его понятие и правовую природу, мы пришли к выводу, что данный договор является консенсуальным, возмездным и двусторонне обязывающим соглашением, специфика которого определяется его предметом - созданием или реконструкцией объекта недвижимости, что неразрывно связано с землей и требует соблюдения особых технических и градостроительных норм.

Было установлено, что предмет договора имеет сложную, двуединую природу, охватывая как сам процесс выполнения работ, так и их конечный овеществленный результат.

Отдельное внимание было уделено многоуровневой системе источников регулирования, которая включает не только нормы Гражданского кодекса РФ, но и положения Градостроительного кодекса РФ, многочисленные технические регламенты (СНиПы, ГОСТы) и разъяснения высших судебных инстанций, прежде всего, Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 51.

Анализ содержания договора и его существенных условий показал, что, несмотря на формальное отнесение к существенным лишь предмета и сроков,

на практике условие о цене и порядке расчетов имеет не меньшее значение, а его недостаточная проработка является основной причиной конфликтов.

Вторая глава была посвящена особенностям договорных отношений в строительном подряде на разных стадиях их существования. Было установлено, что заключению договора предшествует сложный подготовительный этап, включающий разработку проектной и получение исходно-разрешительной документации, а также прохождение экспертизы. Выбор способа заключения договора (путем прямых переговоров или через конкурентные процедуры (торги)) во многом предопределяет баланс интересов сторон. При этом было выявлено, что конкурентные процедуры, призванные обеспечить прозрачность, на практике сопряжены с рисками манипуляций, такими как «заточка» документации под конкретного подрядчика и демпинг.

Исполнение договора представляет собой динамичный процесс взаимодействия сторон, где право заказчика на контроль уравнивается обязанностью не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, а обязанность подрядчика по качественному выполнению работ коррелирует с правом на своевременную оплату.

Завершающий этап (сдача и приемка работ) формализуется подписанием акта и имеет ключевое значение для окончательных расчетов и начала течения гарантийного срока. Также были рассмотрены различные основания и способы прекращения договора, включая односторонний отказ, соглашение сторон и расторжение в связи с существенным изменением обстоятельств.

Практические выводы были сделаны в третьей главе, где были систематизированы актуальные проблемы правового регулирования и предложены конкретные пути их решения. Проведенный анализ позволил выявить четыре ключевые проблемы, дестабилизирующие гражданский оборот в строительной сфере.

Во-первых, это проблема неопределенности формы договора. Действующий ГК РФ прямо не устанавливает обязательную письменную форму для договора строительного подряда, что формально допускает его заключение в устной форме. Такая диспозитивность абсолютно не соответствует сложности, длительности и высокой стоимости строительных проектов, создавая непреодолимые трудности в доказывании факта заключения договора и его условий при возникновении спора.

Во-вторых, была выявлена проблема законодательной неопределенности перечня существенных условий. Отсутствие в законе четкого и исчерпывающего списка таких условий приводит к противоречивой судебной практике: в одних случаях суды признают договоры незаключенными из-за отсутствия формального согласования, например, сроков, а в других - «спасают» сделки, опираясь на фактическое поведение сторон и принцип эстоппель. Такая двойственность подходов снижает правовую предсказуемость.

В-третьих, установлены серьезные пробелы в регулировании процедуры приемки работ. Закон не регламентирует порядок и форму уведомления заказчика о готовности объекта, что позволяет недобросовестным заказчикам уклоняться от приемки и оплаты, ссылаясь на формальные нарушения в процедуре информирования. Подрядчик, в свою очередь, оказывается в уязвимом положении, неся финансовые потери из-за задержек.

В-четвертых, была отмечена негибкость и архаичность нормы о пересмотре цены. Установленный в пункте 3 статьи 744 ГК РФ 10%-й порог увеличения сметы при необходимости выполнения дополнительных работ не отражает реалий современного строительства, где стоимость объективно необходимых, но непредвиденных работ может значительно превышать данный лимит, ставя добросовестного подрядчика в заведомо невыгодное положение.

Для решения этих системных проблем в работе был разработан комплекс конкретных законодательных предложений, направленных на совершенствование § 3 главы 37 ГК РФ.

Для устранения неопределенности формы договора предлагается дополнить статью 740 ГК РФ пунктом 4, который бы императивно закреплял обязательную простую письменную форму для договора строительного подряда.

Для разрешения проблемы существенных условий разработана концепция новой статьи 740.1 ГК РФ «Существенные условия договора строительного подряда». Данная норма вводит инновационный двухуровневый подход: она устанавливает «ядро» из четырех абсолютно существенных условий (предмет с отсылкой к технической документации, цена, сроки и порядок приемки), отсутствие которых влечет незаключенность договора, и одновременно определяет перечень диспозитивно восполняемых условий (порядок оплаты, требования к качеству и т.д.), которые при умолчании сторон регулируются нормами закона и обычаями.

Для формализации процедуры приемки работ предложена редакция новой статьи 753.1 ГК РФ «Порядок уведомления о готовности результата работ к приемке». Эта статья вводит обязательную письменную форму уведомления, устанавливает минимальные требования к его содержанию и четко регламентирует правовые последствия его направления и получения, создавая баланс интересов сторон и минимизируя возможности для злоупотреблений.

Для решения проблемы изменения цены предлагается изменить редакцию пункта 3 статьи 744 ГК РФ, исключив из нее жесткий 10%-й порог и заменив его оценочной категорией «значительного превышения сметы» по не зависящим от подрядчика причинам. Такой подход предоставляет суду необходимую гибкость для оценки обстоятельств каждого конкретного дела, защищая подрядчика от непредвиденных расходов и одновременно обязывая его доказывать их обоснованность.

Таким образом, проведенное исследование позволило выявить и систематизировать ключевые проблемы правового регулирования договора строительного подряда, но и разработать целостную систему законодательных новелл, направленных на их решение.

Считаем, что предложенные изменения в ГК РФ способны повысить правовую определенность, снизить количество споров, сбалансировать интересы заказчиков и подрядчиков и в конечном итоге способствовать созданию более стабильной, предсказуемой и эффективной правовой среды для развития строительной отрасли в Российской Федерации.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аветисян Л. А., Никонова Ю. Ш. Актуальные проблемы регулирования договора строительного подряда // Вестник науки. 2024. №11 (80). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-regulirovaniya-dogovora-stroitel'nogo-podryada> (дата обращения: 15.10.2025).
2. Анисимов А. П. Гражданское право России. Общая часть: учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. 5-е изд., перераб. и доп. Москва: Издательство Юрайт, 2025. 435 с.
3. Афанасьева И. Юристы раскрывают секреты: успешный договор подряда // ПРАВО.ru. URL: <https://pravo.ru/review/view/137835/> (дата обращения: 11.10.2025).
4. Брагинский М.И. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2002. 412 с.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2021. 528 с.
6. Бросалина А. А. Договор строительного подряда: вопросы теории и практики // Вопросы российской юстиции. 2021. №14. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-stroitel'nogo-podryada-voprosy-teorii-i-praktiki> (дата обращения: 01.10.2025).
7. Витрянский В.В. Договор в Гражданском кодексе России и в практике его применения / В.В. Витрянский // Вестник гражданского права. 2007. № 2. С. 29-37.
8. ВС не допустил манипулирования ценой на банкротных торгах // ПРАВО.ru. URL: <https://pravo.ru/news/249620/> (дата обращения: 11.10.2025).
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Консультант Плюс : справочно-правовая

система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 11.10.2025).

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2): утв. Государственной Думой 26 января 1996 г. // Консультант Плюс: справочно-правовая система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5143/ (дата обращения 01.10.2025).

11. Договорное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки «Юриспруденция» / С. А. Анохин, А. П. Горелик, Я. Я Джабуа и др.; под ред. Н. Д. Эриашвили, Д. П. Стригуновой, А. В. Тумакова. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2021. 303 с.

12. Ершов О. Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Рос. гос. торгово-эконом. ун-т. Москва, 2005. 26 с.

13. Ершов О. Г. Контроль и надзор заказчика в договоре строительного подряда // Хозяйство и право. 2018. № 11. С. 65-72.

14. Ершов О. Г. О предмете договора строительного подряда. // Бюллетень нотариальной практики. 2022. № 4. С. 28-32.

15. Зайнетдинова А.В. Особенности прекращения обязательств по договору подряда // Молодой ученый. 2023. № 1 (448). С. 162-164.

16. Заключение и исполнение договора строительного подряда // Управление Роспотребнадзора по Республике Карелия. URL: https://10.rospotrebnadzor.ru/news/novosti/zaklyuchenie_i_ispolnenie_dogovora_stroitel'nogo_podryada/ (дата обращения: 11.10.2025).

17. Изотова К. А. Проблематика реализации сторонами прав и обязанностей, распределения рисков в договоре строительного подряда на этапе его исполнения // Меридиан. 2020. № 3. URL: <https://meridian-journal.ru/site/article0679/> (дата обращения: 11.10.2025).

18. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. № 4. апрель, 2014.

19. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О. С. Иоффе. 4-е изд. Москва: Статут, 2020. 782 с.

20. Кияшко В. Отсутствуют существенные условия. Заключен ли договор? / В. Кияшко // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 13.10.2025).

21. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / С.С. Алексеев, А.С. Васильев, В.В. Голофаев, Б.М. Гонгало и др. под ред. С.А. Степанова. М.: Проспект, Институт частного права, 2021. 672 с.

22. Кузбагаров М.Н., Кузбарова Е.В. Проблемные аспекты изменения и расторжения договора строительного подряда в современных реалиях // Новеллы права, экономики и управления 2022. Материалы конференции. Том 1. 2023. С. 96-100.

23. Кузнецова О. А. Обязанности заказчика по договору строительного подряда: теория и практика // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. Вып. 45. С. 450-471.

24. Лебедева А. С. Понятие, существенные условия и порядок заключения договора подряда // Вестник науки. 2023. №5 (62). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-suschestvennye-usloviya-i-poryadok-zaklyucheniya-dogovora-podryada> (дата обращения: 11.10.2025).

25. Малик Я.В. Особенности изменения и расторжения договора строительного подряда в связи с существенными изменениями обстоятельств // Развитие науки и практики в глобально меняющемся мире в условиях рисков. Сборник конференции. Москва. 2023. С. 27-32.

26. Мандрюков А.В. Договор строительного подряда: основания расторжения, изменения и одностороннего отказа от исполнения / А.В. Мандрюков // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. № 9. С. 23-27.

27. Марковская А. О. Договор строительного подряда: проблемы теории и правоприменения / А. О. Марковская // Молодой ученый. 2024. № 50 (549). С. 311-314.

28. Милютин И. В. Правовое регулирование договора строительного подряда / И. В. Милютин // Стройэксперт. 2006. № 10. С. 16-20.

29. Минушев Б. Т. Особенности заключения и исполнения договора строительного подряда // НПЖ «Диалог». 2025. №3 (33). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-zaklyucheniya-i-ispolneniya-dogovora-stroitel'nogo-podryada> (дата обращения: 11.10.2025).

30. О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц: Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Консультант Плюс : справочно-правовая система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116964/ (дата обращения: 11.10.2025).

31. О защите конкуренции: Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 24.06.2025) // Консультант Плюс : справочно-правовая система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/ (дата обращения: 11.10.2025).

32. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Консультант Плюс : справочно-правовая система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144142/ (дата обращения: 11.10.2025).

33. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании

договора : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49
// Российская газета. 2019. № 4.

34. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51
// Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

35. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 4.

36. Определение ВАС РФ от 21.06.2010 № ВАС-6393/10 по делу № А12-12230/2009// URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 13.10.2025).

37. Определение Верховного Суда РФ от 05.06.2017 № 306-ЭС17-5652 по делу № А49-11202/2015.

38. Определение Верховного Суда РФ от 11.03.2022 № 307-ЭС22-673 по делу № А56-56581/2018. URL: https://vsrf.ru/lk/practice/stor_pdf_es/2096658 (дата обращения: 05.10.2025).

39. Определение Верховного Суда РФ от 29.12.2020 № 305-ЭС20-20951 по делу № А40-266873/2019.

40. Отмена результатов закупки: правоприменительная практика // Уместен торг. URL: <https://umestentorg.com/law/rezultatov-zakupki/> (дата обращения: 11.10.2025).

41. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.12.2020 № Ф01-15174/2020 по делу № А43-30800/2019.

42. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 05.04.2019 № Ф03-799/2019 по делу № А73-11024/2018.

43. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.03.2015 № Ф04-15682/15 по делу № А70-4636/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

44. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.02.2022 № Ф04-8519/2021 по делу № А45-16832/2021. URL: https://kad.arbitr.ru/Kad/PdfDocument/a170684d-39c9-4c54-bad9-c0755244751e/4fa536f5-d850-4169-9eab-3c6fae388c79/A45-16832-2021_20220214_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf (дата обращения: 05.10.2025).

45. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.02.2021 по делу № А40-202353/2019 // Картотека арбитражных дел. URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/9f505322-a9b7-4a0b-9304-45e0d4a974b7> (дата обращения: 11.10.2025).

46. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.07.2019 № Ф05-10910/2019 по делу № А40-185905/2018.

47. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2016 № Ф05-12654/2016 по делу № А40-200468/2015.

48. Постановление Арбитражного суда Пермского края от 30 января 2024 г. по делу № А50-3197/2022.

49. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.05.2018 № Ф07-5012/2018 по делу № А56-41691/2017. URL: https://kad.arbitr.ru/Kad/PdfDocument/b0166963-6c8f-4f98-9b08-c420bad41873/caa28545-55fb-4e23-b25b-840e40e2dce3/A56-41691-2017_20180511_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf (дата обращения: 05.10.2025).

50. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.12.2015 по делу № А33- ПЗ43/20Ш URL: <http://ww.fassko.arbitr.ru/> (дата обращения: 13.10.2025).

51. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 07.02.2017 № Ф09-12435/16 по делу № А60- 11898/2016 // URL: <http://fasuo.arbitr.ru/> (дата обращения: 13.10.2025).

52. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10.11.2015 г. № Ф09-7858/15 по делу № А60-57128/2014 // URL: <http://fasuo.arbitr.ru/> (дата обращения: 13.10.2025).

53. Постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2022 № 21АП-408/2022 по делу № А83-4712/2020 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

54. Постановление Президиума ВАС РФ от 10.10.2006 № 7226/06 по делу № А76-26298/05-4-982 // Вестник ВАС РФ. 2007. № 1.

55. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.10.2013 № 6373/13 по делу № А40-52542/11-52-422.

56. Постановление ФАС Центрального округа от 25.02.2010 № Ф10-6018/09 по делу № А09-6210/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

57. Постановление Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 31.12.2014 г. № Ф09-14176/13 по делу № А50-5583/2013 // URL: <http://fasuo.arbitr.ru/> (дата обращения: 13.10.2025).

58. Приемка работ: логичное завершение или начало конфронтации? // Право.ru. URL: <https://pravo.ru/opinion/260516/> (дата обращения: 15.10.2025).

59. Разумовская Е. В. Гражданское право. Особенная часть: учебник для вузов / Е. В. Разумовская. 8-е изд., перераб. и доп. Москва: Издательство Юрайт, 2025. 285 с.

60. Решение Арбитражного суда города Москвы от 15 января 2024 г. по делу № А40-183486/2023.

61. Решение Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.11.2020 № Ф03-4530/2020 по делу № А04-302/2020.

62. Решение Арбитражного суда Липецкой области от 5 апреля 2024 г. по делу № А36-5890/2023.

63. Решение Арбитражного суда Тюменской области от 13 марта 2024 г. по делу № А70-25749/2023.

64. Суханов Е. А. Гражданское право: в 4 т. Т. 3: Обязательственное право. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2021. 928 с.

65. Табунщиков А. Т. Гражданско-правовое регулирование договора строительного подряда / А. Т. Табунщиков // Вестник БГУ. 2020. № 3. С. 0-46.

66. Харитонов И. К. Формы и способы защиты прав потребителей при исполнении договора строительного подряда / И. К. Харитонов, И. С. Макеева // Вестник Уральского юридического института МВД России. 2022. № 4(36). С. 67-71.

67. Чумаченко И. Твердая цена в договоре строительного подряда // ЭЖ-Юрист. 2017. № 38.

68. Шихмагомедов Р. А. Проблемы правоприменения договора строительного подряда // Вопросы российской юстиции. 2024. № 31. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-pravoprimereniya-dogovora-stroitel'nogo-podryada> (дата обращения: 13.10.2025).