

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

Институт Права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему Договор строительного подряда и ответственность за его нарушение

Студент

С.В. Ярославцев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

Н.Л. Соломеник

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Руководитель программы

д.ю.н., доцент, В.Г. Медведев

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 ____ г.

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент, А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 ____ г.

Тольятти 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА.....	7
1.1. Понятие договора строительного подряда.....	7
1.2. Элементы договора строительного подряда.....	15
ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА....	31
2.1. Права и обязанности заказчика.....	31
2.2. Права и обязанности подрядчика.....	33
ГЛАВА 3. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА.....	41
3.1. Заключение, изменение и расторжение договора строительного подряда.....	41
3.2. Ответственность за нарушение договора строительного подряда.....	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	66

ВВЕДЕНИЕ

Выделение договора строительного подряда в самостоятельную разновидность подрядных договоров произошло еще в период административно-командной системы управления экономикой государства. Изменения в структуре и содержании организационных, социальных и экономических отношений продиктовало необходимость пересмотра положений, относящихся к договору строительного подряда. Коренная переработка положений договора строительного подряда позволила изменить подход к его назначению и содержанию.

Девяностые годы прошлого столетия следует признать периодом появления института строительного подряда в современном его понимании, а именно как соглашение сторон, как акт свободного волеизъявления.

Последующее развитие связано с проблемами в области строительства и реконструкции объектов недвижимости, что прочно связано с достижением одной из основных целей реформирования национальной экономики.

Несмотря на возникновение новых видов договоров в сфере строительства, существенное распространение получили новые формы строительства, расширился круг участников строительных отношений и т.п. Однако сегодня, к сожалению, в законодательстве не урегулированы все вопросы, касающиеся строительного подряда. Более того, видна тенденция отклонения договорных отношений данного типа от требований международного права и практики правоприменения.

Строительство являясь областью, в которой регулирование осуществляется нормами не только частного, но и публичного права, имеет еще один инструмент регулирования отношений, а именно комплекс технических норм в строительстве. Однако это не снимает обозначенных проблем, которые, как мы полагаем, могут быть разрешены только процедурами реформирования законодательства. Следует особо подчеркнуть,

что данная ситуация провоцирует усиление роли закона в регулировании отношений по строительному подряду.

Мы полагаем, принятие системного правового акта о строительстве могло бы решить значительную часть проблем в указанной сфере.

Научная разработанность проблем договора строительного подряда также не всегда согласуется с потребностями практики. Так, в настоящее время практически не существует комплексных исследований по вопросам строительного подряда, раскрывающих с учетом достижения науки и современного законодательства практику его применения.

Мы считаем, что отдельные вопросы строительного подряда не имеют в исследовательской литературе достаточной проработки. Так, практически не разработаны вопросы исполнения договора строительного подряда, а также его несущественные условия.

Вместе с этим, сформулированные положения нуждаются в развитии, а также доктринальном обосновании..

Отношения в сфере строительства формируют многоаспектный и сложный комплекс отношений, регулируемых множеством отраслей российского права. В связи со сказанным мы считаем, что требуется комплексное исследование отношений, формирующихся в ходе организации и осуществления строительства и реконструкции.

Целью работы является комплексное изучение особенностей договора строительного подряда.

Для достижения цели работы требуется решить следующие задачи:

- дать определение понятия договора строительного подряда;
- исследовать элементы договора строительного подряда;
- рассмотреть права и обязанности заказчика;
- изучить права и обязанности подрядчика;
- выявить особенности заключения, изменения и расторжения договора строительного подряда;

- установить специфику ответственности за нарушение договора строительного подряда.

Объектом исследования являются общественные отношения в области договора строительного подряда.

Предметом исследования являются нормы права, устанавливающие понятие, элементы, содержание договора строительного подряда.

Методология исследования представлена диалектическим методом, формально-юридическим, историко-правовым, сравнительно-правовым методами научного знания.

Научная новизна диссертации состоит, в первую очередь, в том, в ней с позиций современных положений юридической науки проанализированы проблемы, относящиеся к особенностям договора строительного подряда, а также ответственности за его неисполнение.

Положения, выносимые на защиту:

1. Специальными признаками договора являются особый характер работ, который заключается в их видах и их направленности на определенный результат, а также в обусловленности предмета договора технической документацией;

2. Заключение договора строительного подряда возможно только при согласовании всех существенных условий договора строительного подряда, которым автор предлагает относить:

- а) предмет договора строительного подряда;
- б) срок;
- в) цена.

При написании работы использовались труды таких авторов как: Абрамцова Е.Л., Антипова О.М., Бежан А.В., Богданов Е.В., Брагинский М.И., Ващенко П.Н., Витрянский В.В., Галенко В., Ершов О.Г., Журавлева О.В., Занковский С.С., Заяханов Г.М., Киракосян С.А., Коведяев С.В., Козлова Е.Б., Ласкина Н.В., Макаров О.В., Мокров С.Н., Никитин В.В., Романец Ю.В., Семенихин В.В.

Нормативная база представлена Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами, подзаконными актами. Эмпирической базой исследования послужили материалы правоприменительной практики.

Структура работы представлена введением, тремя главами, подразделенными на шесть параграфов, заключением и библиографическим списком.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

1.1. Понятие договора строительного подряда

Легальная дефиниция договора строительного подряда дана в ст. 740 Гражданского кодекса РФ¹. Так, по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

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

В исследовательской литературе договор строительного всегда связывается со строительными работами по реконструкции, капитальному ремонту, переустройству и перепланировке объектов недвижимости². Указанный факт был предметом неоднократного рассмотрения судебными органами различного уровня³.

Сегодня продолжается оживленная дискуссия среди ученых по содержанию легального определения договора строительного подряда, в результате чего появляются новые его трактовки.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

² Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2014.

³ Постановление ФАС Центрального округа от 03.04.2014 по делу N A14-8634/2013 // СПС КонсультантПлюс; Постановление Президиума ВАС РФ от 09.10.2012 N 5150/12 по делу N A10-4975/2010 // СПС КонсультантПлюс.

Являясь соглашением, договор строительного подряда, имеет своим содержанием строительные работы или работы по реконструкции по заданию заказчика объектов недвижимости⁴.

П.Н. Ващенко предлагает внести изменения в действующее законодательство и сформулировать определение договора строительного подряда следующим образом: «по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а также передать объект строительства и результат выполненных строительных работ заказчику, который обязуется создать подрядчику необходимые условия для строительства объекта и выполнения работ, принять объект и результат строительных работ, а также уплатить за них обусловленную цену»⁵. При этом, исследователем данный договор характеризуется как договор смешанного типа, и не проводятся параллели между объектом строительства и результатом выполненных работ.

Интересным следует признать предложение рассматривать договор строительного подряда как юридическую форму привлечения труда третьих лиц к процессу создания нового объекта недвижимости⁶.

В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока.

В случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила параграфа 2 главы о правах заказчика по договору бытового подряда.

Необходимость развития инфраструктуры общества, которая

⁴ Мокров С.Н. Динамика обязательственных отношений сторон, основанных на договоре строительного подряда. М., 2008. С. 7.

⁵ Ващенко П.Н. Строительный подряд: вопросы теории и практики // правообразование. 2009. № 12. С. 123.

⁶ Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем). М., 2010. С. 139.

непосредственно связана с заключением договоров строительного подряда, накладывает отпечаток на правовую регламентацию договоров строительного подряда. В данном договоре соединяются разные ресурсы строительной области (инженерно-проектные, материально-технические, архитектурные и др.), в результате чего разрешается целый спектр социально-экономических задач развития государства⁷.

Заказчики и подрядчики являются основными участниками любого договора о выполнении работ. Организация, заключившая договор с заказчиком на выполнение строительных работ, является подрядчиком. В случае, если в договоре не указано, что все виды работ выполняются только силами подрядчика, то он может привлечь третьи лица для выполнения определенных работ в учете договоров на строительство необходимо распределение доходов и расходов по отчетным периодам, в которых производились работы.

Для признания доходов организации необходимо проверить выполнимость следующих условий: переход права собственности и возможность требования возмещения долга. Необходимо отметить, что доходами является увеличение экономических ресурсов в результате обычной деятельности организации путем поступления активов или путем уменьшения обязательств. Доходы признаются в том случае, если имеются надлежаще оформленные документы, которые подтверждают получение выручки в форме материальных и нематериальных активов.

Подрядчик, при выполнении строительных работ обязан вести «Журнал учета выполненных работ», в котором отражается стоимость работ, которые выполнены за отчетный период. «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», служащая основанием для осуществления расчетов с заказчиком составляется на основании акта о приемке выполненных работ.

⁷ Макаров О.В. К вопросу о понятии, сущности и существенных условиях договора строительного подряда // Правовые вопросы строительства. 2009. № 2.

Подрядная организация, исполняя договор подряда, несет на себе все риски до тех пор, пока заказчик не примет определенный объем работ.

Признавая выручку способом «по мере готовности» организация должна быть уверена в том, что получит экономические выгоды по договору, а также компания должна установить и оценить понесенные расходы. Строительные компании должны следовать требованиям ПБУ 2/2008 в случае, если срок долгосрочного договора охватывает несколько лет. То есть, если работы начаты и закончены в течение одного года, то ПБУ 2/2008 не применяется. Малые предприятия могут не использовать ПБУ 2/2008 согласно учетной политике. При этом доходы признаются в общеустановленном порядке на дату подписания акта приемки-передачи работ или по мере их готовности.

Среди особенностей договора строительного подряда необходимо отметить следующие, позволяющих выделить его из числа других договоров по выполнению работ:

- предметное действие норм, регулирующих отношения строительного подряда, распространяется на отношения, так или иначе связанные с созданием либо изменением объектов;
- работы по данному договору ведутся непосредственно по месту нахождения объекта;
- специфичный предмет договора и его субъектный состав;
- длительность договорных связей между заказчиком и подрядчиком, их сотрудничество в надлежащем исполнении договорных обязательств;
- широкое применение системы генерального подряда;
- предусмотрены дополнительные обязанности заказчика по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работы;
- наличие системы специальных нормативных актов, регулирующих отношения по капитальному строительству»⁸.

⁸ Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2014.

Значение договора строительного подряда в научной литературе определяется «выделением целого ряда его функций, в частности, таких как:

- экономическая функция;
- паритетная функция;
- организационно-объединяющая функция;
- социальная и другие, вплоть до архитектурно-художественной и правоохранительной функций и т.п.⁹

Законодательная регламентация отношений, в сфере договора строительного подряда, происходит, в первую очередь ГК РФ. Так, в ГК РФ нормам о договоре подряда посвящена глава 37 ГК РФ. Договор строительного подряда регламентируется параграфом 3 данной главы.

Немаловажное значение в области экономических основ данных отношений играет Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»¹⁰.

В сфере договоров строительного подряда необходимо отметить и перечень публично-правовых требований и ограничений сформулированных следующими актами:

- Градостроительным кодексом РФ¹¹;
- Земельным кодексом РФ¹²;
- Федеральным законом от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»¹³.

В системе нормативных актов, регламентирующих строительный подряд важное значение играют СНИПы - строительные нормы и правила, характеризующие технические требования к осуществлению работ и

⁹ Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М., 2013. С. 125.

¹⁰ Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства РФ. 1999. N 9. Ст. 1096.

¹¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 16.

¹² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.

¹³ Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1995. N 47. Ст. 4473.

объектам строительства.

Следует отметить, что в настоящее время система законодательства в области строительства нуждается в совершенствовании. Так, В.Ф. Яковлевым отмечается, что «важнейшее направление совершенствования законодательства - оптимизация соотношения частного и публичного права. Во всех правовых системах присутствует как частное, так и публичное правовое регулирование. Без этого невозможно функционирование современной экономики. Без частного права не могут существовать институты рынка, тогда как сами эти институты не будут эффективно работать без публично-правового регулирования. Основа рынка - конкуренция, условия которой создаются, в частности, с помощью антимонопольного законодательства. Во всех странах мира эффективно применяется публично-правовое регулирование, которое не подминает под себя частное право. Мы привыкли частное и публичное право противопоставлять, тогда как задача состоит в их правильном соотношении, в том, чтобы научиться их эффективно сочетать»¹⁴.

Решение задачи по приведению в соответствие норм различных отраслей права связана с принятием комплексных нормативных актов, регламентирующих прочно связанные но разнообразные общественные отношения, возникающие в одной и той же сфере деятельности¹⁵.

Вышеуказанными обстоятельствами объясняется комплексный характер законодательства о строительной деятельности, формируются гражданско-правовые и административно-правовые отношения. Существенный массив разрозненных актов диктует необходимость проведения их систематизации и разработки единого понятийного аппарата, согласованных положений, регулирующих важнейшие аспекты строительной деятельности.

¹⁴ Яковлев В.Ф. Совершенствование экономического законодательства и его право применения // Хозяйство и право. 2005. № 7. С. 6.

¹⁵ Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. 7-е изд., перераб. и доп. М., 2017. С. 47.

Анализируя отличия правовых порядков иных государств, можно констатировать, что они заключается в существенном вкладе в регламентацию договора строительного подряда судебной практики, как это происходит, например, в странах англо-саксонской системы права. Как полагает Дж. Крол, на современном этапе неизбежны трудности при исследовании договора подряда, которые связаны с федеративным устройством американского государства, чем обуславливается отсутствие единообразного подхода в правовой регламентации при наличии самостоятельных правовых систем в каждом штате¹⁶.

Также следует отметить существование типовых контрактов на осуществление строительного подряда, которые регламентируют специфику международных проектов, но и применимы к российским проектам. При этом, законодательство зарубежных государств и российское гражданское право предусматривают разную регламентацию договора строительного подряда. В литературе это объясняется тем, что типовые контракты связаны с доктриной общего права, а российское право принадлежит к романо-германской правовой системе. Указанное различие может привести к противоречиям положений типовых контрактов императивным нормам российского права. Поэтому при использовании Типовых контрактов в России необходима их адаптация к нормам российского права¹⁷.

В.В. Никитин заостряет внимание, на том, что «даже в странах общей системы права принимаются законы, направленные на регулирование отношений по поводу строительной деятельности (например, в Великобритании в 1996 г. был принят Закон о грантах, строительстве и восстановлении, в части II которого закреплены требования, предъявляемые к содержанию и форме строительных контрактов)»¹⁸. В соответствии с положениями данного законодательного акта его нормы применимы к отношениям, которые возникают его вступление в действие, если работы по

¹⁶ Krol John J.P. Construction Contract Law. New York. Wiley, 1993.

¹⁷ Hok G.S., Jaeger A.V. FIDIC - A Guide for Practitioners. Springer. 2010.

¹⁸ Никитин В.В. Договоры в строительстве с иностранным участием // Вестник арбитражной практики. 2016. № 3.

договору осуществляются в Англии, Уэльсе или Шотландии¹⁹.

В случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина, к такому договору соответственно применяются правила § 2 гл. 37 ГК и Закона о защите прав потребителей.

Итак, сегодня продолжается оживленная дискуссия среди ученых по содержанию определения договора строительного подряда. Легальная дефиниция договора строительного подряда предусмотрена в ГК РФ. В соответствии с ней по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Данный договор характеризуется как договор смешанного типа, в нем не проводятся параллели между объектом строительства и результатом выполненных работ.

Указанный договор также является юридической формой привлечения труда третьих лиц к процессу создания нового объекта недвижимости.

Необходимость развития инфраструктуры общества, которая непосредственно связана с заключением договоров строительного подряда, накладывает отпечаток на правовую регламентацию договоров строительного подряда. В данном договоре соединяются разные ресурсы строительной области (инженерно-проектные, материально-технические, архитектурные и др.), в результате чего разрешается целый спектр социально-экономических задач развития государства.

Таким образом, базируясь на выше приведённых теоретических суждениях, считаем приемлемым представить собственную точку зрения относительно понятия договора строительного подряда. В целом следует отметить отсутствие уточняющих предмет и объект признаков строительного

¹⁹ Jaeger A.V. FIDIC - a guide for practitioners. N.Y., 2010.

подряда. В нормативно-правовых актах отмечено положения, которые стоит относить к строительному подряду, однако не дал точное определения данным положениям. В результате в законе есть ряд правовых предписаний касающихся договора строительного подряда, но нет легально установленного законодателем особенностей, с помощью которых можно разграничить эти понятия. Норма в большой мере регулирует данные правоотношения, она по своей сути не может охватить и предусмотреть все казусные ситуации, возникающие при выполнении условий договора.

Законодательная регламентация отношений, в сфере договора строительного подряда, происходит, в первую очередь ГК РФ. В ГК РФ нормам о договоре подряда посвящена глава 37 ГК РФ. Договор строительного подряда регламентируется параграфом 3 данной главы.

1.2. Элементы договора строительного подряда

Среди всех разновидностей договоров подряда строительный подряд отличается, прежде всего, предметом, в качестве которых выступают строительные работы, результатом которых является либо новый объект недвижимости, либо реконструкция существующего объекта недвижимости.

Рассматривая условия договора строительного подряда, необходимо особое внимание на существенные условия данного договора²⁰.

В настоящее время в литературе нет единого подхода по поводу существенных условий договора. Так, отдельными учеными существенные условия определяются как условия, которые в законодательстве закреплены в качестве таковых, другие же к существенным относят буквально все условия каждого отдельного договора (контракта)²¹.

В исследовательской литературе сформулирован подход к предмету

²⁰ Кириллов П.В. Существенные условия контракта на выполнение подрядных работ // Право в вооруженных силах. 2016. № 1. С. 74.

²¹ Шевченко Е.Е. Заключение договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М., 2012.

договора строительного подряда, который определен как законченный строительством и готовый к сдаче объект²². При этом, результат работ является предметом, а производство работ – объектом договора²³. Объект же в свою очередь представляет «движимые и недвижимые вещи как результат строительной деятельности подрядчика на земельном участке либо на существующем строении, опосредованно связанном с земельным участком, принадлежащим заказчику»²⁴.

Основываясь на законодательном определении договора строительного подряда, Е.В. Богданов подчеркивает, что «предметом договора являются строительные работы и их результат. Договор может быть заключен на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ»²⁵.

Также, предметом договора строительного подряда также являются работы по капитальному ремонту зданий и сооружений и монтажные, пусконаладочные и иные неразрывно связанные со строящимся объектом работы. Следовательно, если монтажные работы не связаны со строящимся объектом (например, поставщик доставил на завод оборудование, подлежащее сборке и присоединению к электрическим сетям, смонтировал его, подсоединил к сетям и ввел в работу), то к таким работам применяются общие положения о подряде. Необходимо отметить, что норма, распространяющая на работы по капитальному ремонту зданий и сооружений правила о строительном подряде, является диспозитивной, поэтому если стороны своим соглашением прямо исключили применение к таким работам положений о строительном подряде, то к таким работам также

²² Абрамцова Е.Л. Договор подряда в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2005. С. 9.

²³ Занковский С.С. Предпринимательские договоры. М., 2004. С. 184.

²⁴ Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. № 2. С. 24.

²⁵ Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства. М., 2018. С. 196.

следует применять общие положения о подряде²⁶.

Необходимо обратить внимание, что отдельные виды строительных работ, связанные с безопасностью объектов капитального строительства, должны выполняться специальными субъектами: индивидуальными предпринимателями и (или) юридическими лицами, что подтверждается свидетельством о допуске к работам и членством в саморегулируемой организации²⁷.

Более того, на основании Приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624²⁸ перечень не включает в себя виды работ по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту в отношении объектов, для которых не требуется выдача разрешения на строительство, а также в отношении объектов индивидуального жилищного строительства; жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования; многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Согласно ст. 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением

²⁶ Гражданское право / Под ред. Б.М. Гонгало. В 2 т. Т. 2. М., 2016. С. 184.

²⁷ Журавлева О.В. Договор строительного подряда с подрядчиком – физическим лицом // СПС КонсультантПлюс, 2018.

²⁸ Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 (ред. от 14.11.2011) «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.04.2010 N 16902) // Российская газета. 2010. № 88.

предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

5) иных случаях²⁹.

Исходя из сказанного необходимо обратить особое внимание на то, что виды строительных работ, выполняемых физическим лицом - подрядчиком, соответственно, уменьшаются в объеме.

Анализируя положения Градостроительного кодекса РФ и подзаконных актов, действующих на территории Российской Федерации, можно сделать вывод о существовании еще одного противоречия. Так, несмотря на внесенные изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, более строгую и детальную регламентацию требований к специалистам по строительству, а также изменения в ст. 9.5.1 КоАП РФ, в п.

²⁹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 16.

3 ст. 182 ЖК РФ, отражающие повышение требований к безопасности, надежности строительства, на сегодняшний момент не изменен п. 2 Приказа N 624 от 30 декабря 2009 г., согласно которому в Перечень работ, требующих специальный допуск, не входят объекты ИЖС для семей не более двух и строительство многоквартирного дома с наличием этажей не более трех. Данный пункт позволяет осуществлять указанное строительство объектов капитального строительства (жилых домов) лицом, не являющимся ИП или юридическим лицом. В то же время ст. 51 ГрК РФ устанавливает необходимым обязательное получение разрешения на строительство указанных объектов³⁰.

Подводя итог сказанному, необходимо констатировать, что если объект строительства капитальным не является, если указанные работы не попадают в Перечень, то запрета на проведение строительных работ физическим лицом ГК РФ не предусматривает. Однако, нельзя забывать о существующей гражданско-правовой и административной ответственности за нарушение положений законодательства о строительстве.

Сторонами договора подряда являются заказчик и подрядчик. Отдельными авторами отмечается, что стороной договора подряда может выступить и государство³¹.

Существуют определенные отличия в субъектном составе в зависимости от того, заключается подрядный или субподрядный договор. Так, сторонами подрядного (генподрядного) договора являются:

1) генеральный подрядчик (подрядчик) - организация, принимающая на себя обязательства выполнить собственными силами и с привлечением необходимых субподрядных организаций комплекс строительно-монтажных и прочих работ на строительном объекте в установленный срок и с надлежащим качеством;

2) заказчик (застройщик, инвестор) - организация, по заказу которой

³⁰ Журавлева О.В. Договор строительного подряда с подрядчиком – физическим лицом // Подготовлен для системы Консультант Плюс, 2018.

³¹ Бежан А.В, Киракосян С.А. Заключение договора строительного подряда на выгодных условиях // Юрист. 2014. № 1. С. 28.

подрядчик выполняет комплекс строительно-монтажных и прочих работ, принимающая на себя обязательства по финансированию строительства и приемке надлежаще построенного объекта в эксплуатацию. Договором подряда на заказчика могут быть также возложены обязательства по обеспечению отдельных условий для выполнения подрядных работ.

Сторонами субподрядного договора являются:

1) субподрядчик - организация, принимающая на себя обязательства выполнить определенные строительные, монтажные и/или прочие работы в установленный срок и с надлежащим качеством;

2) генеральный подрядчик - организация, по данному договору заказывающая у субподрядчика выполнение определенных строительных, монтажных или прочих работ и принявшая на себя обязательства обеспечить необходимые условия для выполнения субподрядных работ, принять и оплатить надлежаще выполненные субподрядчиком работы³².

На практике часто возникают ситуации, когда заказчик отказывается подписывать акт приема-передачи. При этом в ч. 6 ст. 753 ГК РФ говорится о том, заказчик вправе не принять работу (иными словами, отказаться от подписания акта) в случае, если обнаружены недостатки, невозможные к устранению.

Данная норма весьма противоречива. Цель не является существенным условием договора подряда (если, конечно же, одна из сторон не пожелает включить ее в договор). Однако, отказ в применении данной нормы в случае, если имеются неустранимые недостатки и цель в договоре не указана, привел бы к ограничению прав заказчика. К тому же, норма подразумевает, что недостатки должны быть такими, чтобы их не могли исправить лишь заказчик или подрядчик. Иными словами, это такие недостатки, устранение которых невозможно без привлечения третьих лиц. Обратимся снова к ч. 4 ст. 753 ГК РФ – в ней говорится об обоснованности мотива отказа от

³² Методические Рекомендации по разработке условий договоров подряда на строительство по гарантиям и поручительствам (утв. Минстроем РФ, протокол от 20.02.1996 N 6) // СПС КонсультантПлюс.

подписания акта приема-передачи. Как будет видно из приведенной судебной практики, суды склонны трактовать данную норму ограничительно, расценивая в качестве обоснованной причины лишь наличие неустранимых недостатков. Однако, при таком подходе имеется серьезный просчет – в ГК РФ не указаны возможные мотивы отказа от подписания акта подрядчиком.

Рассмотрим пример из судебной практики, демонстрирующий важность исполнения договора в точном соответствии с установленными сторонами условиями. С. В. Секерин обратился с иском к ООО «Арсенал», с которым он ранее заключил договор строительного подряда (решение Калининского районного суда г. Челябинска Челябинской области от 1 июня 2017 г. по делу №2-548/2017). Предметом данного договора являлось строительство индивидуального жилого дома на 16 земельном участке, принадлежащим С. В. Секерину на праве собственности. Истец настаивал на том, что ответчик ненадлежащим образом исполнил договор подряда и требовал, в частности, взыскания с ответчика стоимости невыполненных работ по бурению скважины, взыскания расходов, понесенных им на устранение недостатков работы. Судом было выяснено, что ответчик выполнил работы по бурению скважины, однако скважина располагается на соседнем земельном участке, не принадлежащем истцу.

Представитель ответчика ссылаясь на отсутствие в договоре указания на то, что скважина должна быть пробурена на участке истца, а также на достижение с истцом устной договоренности о бурении скважины на соседнем участке. При проведении судебной экспертизы было выяснено, что истец пользуется исправным трубопроводом, проведенным от скважины. Суд признал, что подобное исполнение договора соответствует его условиям, нарушений договора ответчиком допущено не было.

Судом установлено, что истец обращался к другой организации для бурения скважины, однако это не является доказательством ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств. Истец также заявлял о расходах, понесенных им при устранении недостатков работы ответчика, а именно по

устранению дефектов, связанных с установкой подоконников. Истец в обоснование своих слов привел заключение специалиста, однако суд счел, что, поскольку функция специалиста заключается в содействии в исследовании доказательств, то само по себе заключение специалиста доказательством не является. Более того, истец не сообщал ответчику о имеющихся недостатках, с требованием об устранении недостатков не обращался, тем самым лишив ответчика возможности исправить недостатки. Договором подряда было установлено, что датой окончания работ является дата подписания заказчиком окончательного акта сдачи-приемки выполненных работ.

Данный акт подписан не был. Тем не менее, суд, учитывая тот факт, что истец зарегистрировал право собственности на построенный дом, признал, что ответчик выполнил все свои обязательства надлежащим образом. С. В. Секерину в удовлетворении заявленных требований было отказано. Таким образом, факт неподписания заказчиком акта приема-передачи не снимает с него обязанности по оплате выполненных работ по договору. Суд поступил объективно, когда исследовал обстоятельства, связанные как с фактическим исполнением подрядчиком своих обязательств, так и с действиями истца, который, как выяснилось, не предпринял всех необходимых мер по урегулированию разногласий с заказчиком в частном порядке.

В.В. Витрянский считает, что в роли заказчика по договору строительного подряда может выступать любой субъект гражданско-правовых отношений: физическое или юридическое лицо, а также публично-правовое образование в лице его уполномоченного органа.

А в качестве подрядчика в договоре строительного подряда могут выступать физические и юридические лица, обладающие необходимыми познаниями, умениями и навыками для выполнения соответствующих

строительных работ³³.

О.В. Журавлева полагает, что «особенностью договора с подрядчиком - физическим лицом является то, что к данным правоотношениям не применимы нормы Закона РФ «О защите прав потребителей» и п. 3 ст. 740 ГК РФ, поскольку подрядчик не является исполнителем или изготовителем в том смысле, который заложен законом в защиту слабой стороны - потребителя.

Статья 740 ГК РФ не ограничивает круг субъектов договора строительного подряда наличием определенного правового статуса, а потому физическое лицо вправе выступать строительным подрядчиком, однако при этом оно должно обладать определенными знаниями и навыками»³⁴.

В.В. Семенихин отмечает, что «по своей сути, заказчик выполняет организационно-технические функции в строительстве, осуществляет контроль за ходом выполняемых работ.

Подрядчиком может выступать как юридическое, так и физическое лицо. Подрядчик действует на основании договора подряда, заключенного с заказчиком, при этом подрядчик обязан иметь соответствующую лицензию на осуществляемый вид деятельности. Несмотря на то что п. 4 ст. 4 Закона N 39-ФЗ³⁵ до сих пор содержит указание на то, что подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии законодательством Российской Федерации, отметим, что в настоящее время строительная деятельность лицензированию не подлежит»³⁶.

Лицензирование в сфере строительства с 1 января 2009 г. сменилось саморегулированием, регламентируемым Федеральным законом от 1 декабря

³³ Витрянский В.В. Договор строительного подряда и иные договоры в сфере строительства // Хозяйство и право. 2005. № 7. С. 3.

³⁴ Журавлева О.В. Договор строительного подряда с подрядчиком – физическим лицом // СПС КонсультантПлюс, 2018.

³⁵ Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства РФ. 1999. N 9. Ст. 1096.

³⁶ Семенихин В.В. Инвестиционно-строительная деятельность. Долевое участие в строительстве. М., 2016. С. 3.

2007 г. N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»³⁷. Основой саморегулирования является объединение участников предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемые организации. В строительной отрасли происходит в соответствии с гл. 6.1 «Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства» Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Существенным условием также является срок договора, в течение которого подрядчик обязуется выполнить соответствующие работы, соответственно договор является срочным. Договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ.

Так, генеральный подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика установленных договором строительного подряда пеней за просрочку передачи технической документации для производства работ.

Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что, поскольку в договоре подряда отсутствует условие о сроке выполнения работ, он считается незаключенным.

Суд отказал в удовлетворении иска по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Следовательно, условие о сроке окончания работ является существенным условием договора. Поскольку в договоре это условие отсутствовало, в силу статьи 432 ГК РФ данный договор следует считать незаключенным. Таким

³⁷ Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О саморегулируемых организациях» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 2007. N 49. ст. 6076.

образом, у заказчика не возникло обязательства по передаче документации. Поэтому и пени, установленные этим договором, взысканию не подлежат³⁸.

Контрактом могут быть указаны промежуточные сроки выполнения работ - сроки окончания отдельных этапов работ. Обычно, промежуточные сроки устанавливаются путем подписания графика производства работ. Промежуточные сроки выполнения работ очень важны для заказчика не только при строительстве крупных объектов, так как график производства работ позволяет отслеживать ход выполнения работ и планировать выполнение иных строительных работ, но и при расчете неустойки.

Пролонгация сроков завершения строительных работ при природных катастрофах, технической необходимости остановки строительства и других явлений и событий, оказывающих непосредственное влияние на своевременное исполнение подрядчиком предусмотренных контрактом сроков, остается открытым. Рекомендуются при заключении дополнительного соглашения, обосновывающего указанные обстоятельства, учитывать, что приемка выполненных работ в период срока продления производится с применением индексов сметной стоимости, установленных на первоначальную дату окончания действия контракта.

Особое значение в данном договоре играет техническая документация и смета. Согласно ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

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

Неотъемлемым элементом договора строительного подряда следует признать состав и содержание технической документации, договор должен

³⁸ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

также определять процедуру и сроки предоставления технической документации. Условия договора о технической документации, смете, сроках их предоставления относятся к числу существенных. Несоблюдение этого правила обычно влечет признание договора строительного подряда недействительным³⁹. При этом, отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным. Так, подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика неустойки за просрочку оплаты работ.

В своих возражениях заказчик сослался на статью 743 ГК РФ, в соответствии с которой подрядчик обязан осуществить строительство и связанные с ним работы согласно технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие требования. В связи с отсутствием технической документации, определяющей предмет договора, или соглашения о ее предоставлении договор следует считать незаключенным.

Суд удовлетворил иск о взыскании неустойки, так как обязательство не выполнено к установленному сроку.

Суд отклонил доводы заказчика по следующим основаниям.

Предмет договора, как следует из статьи 740 ГК РФ, является существенным условием договора, при отсутствии которого он считается незаключенным.

В соответствии со статьей 743 ГК РФ техническая документация определяет объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, то есть предмет договора.

Содержание договора, заключенного сторонами определяло предмет договора, права и обязанности сторон, в соответствии с которым должна быть произведена постройка хозблока из бруса площадью 6 на 8 метров. Договором также устанавливалась договорная цена этих работ.

³⁹ Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства. М., 2018. С. 196.

До заключения договора заказчику был предоставлен типовой образец объекта, подлежащего возведению. Данный факт свидетельствует о том, что сторонами фактически был определен предмет договора.

Не имея разногласий в отношении предмета договора, сторонами были исполнены обязательства по договору. Приемка работ осуществлялась по акту. На основании сказанного судом принято решение о признании договора заключенным. Отсутствие технической документации в данном случае значения не имеет⁴⁰.

Единообразный подход правоприменителя отразился и в случае, когда технической документации не было в наличии, но до заключения договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом хозблока, возводимого подрядчиком. Указанное фактически определяло согласование предмета договора. В соответствии с п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. N 165 «Обзор практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» если работы выполнены до согласования всех существенных условий договора подряда, но впоследствии сданы подрядчиком и приняты заказчиком, то к отношениям сторон подлежат применению правила о подряде.

Так, в практике рассматривалось дело по факту обращения субъекта экономической деятельности в арбитражный суд с иском к организации, осуществляющей подрядные работы о безвозмездном устранении в разумный срок недостатков работ, выполненных ответчиком на земельном участке истца.

Судом были установлены следующие факты:

- условия договора были сформулированы сторонами в результате переговоров о производстве работ и об их стоимости;
- доступ на земельный участок для строительства был предоставлен ответчику;

⁴⁰ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

- окончание работ произошло ранее достижения соглашений по спорным условиям;
- оплата работ была произведена по согласованной сторонами цене;
- после оплаты работ обнаружены существенные недостатки работ.

Мотивом для отказа в иске послужило отсутствие договора подряда, соответственно требования истца удовлетворению не подлежат. Правовая природа принятия и оплаты работ связана с возмещением истцом ответчику неосновательного обогащения по правилам главы 60 ГК РФ. Правила указанной главы не содержат требований об устранении недостатков работ.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил, исходя из следующего.

Конструкция заключенности договора должна исходить из обстоятельств дела в их взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательств, в качестве основы базирующейся на принципах разумности и добросовестности участников правоотношений.

Основанием для признания договора заключенным могут являться совместные действия сторон по исполнению договора, даже если не достигнуто соглашение по каким-либо существенным условиям договора. В случае совместных действий по исполнению договора и его принятию необходимости согласования таких условий не существует.

Сдача результата работ лицом, выполнившим их в отсутствие договора подряда, и его принятие лицом, для которого эти работы выполнены, означает заключение сторонами соглашения. Обязательства из такого соглашения равнозначны обязательствам из исполненного подрядчиком договора подряда. В этом случае между сторонами уже после выполнения работ возникают обязательство по их оплате и гарантия их качества, так же как и тогда, когда между сторонами изначально был заключен договор подряда.

В другом деле организацией был предъявлен иск к государственному учреждению о взыскании неосновательного обогащения, возникшего

вследствие неоплаты работ по очистке принадлежащих учреждению инженерных систем отопления и водоотведения.

Из материалов дела усматривалось:

- обществом контракт на проведение работ требуемых работ не был заключен;
- требование организации основывалось на положениях главы 60 ГК РФ о неосновательном обогащении.

Суд первой инстанции в иске отказал ввиду следующего.

Во время возникновения спорных правоотношений действовал Федеральный закон N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», однако общество выполняло работы без размещения государственного заказа, государственный контракт между сторонами не заключался.

В процессе не были установлены следующие факты:

- достижение соглашения между сторонами на проведение упомянутых работ;
- надлежащая приемка работ организацией и факта их выполнения.

В силу сказанного судом не был установлен факт неосновательного обогащения.⁴¹.

Итак, рассматривая место договора строительного подряда в системе обязательств российского гражданского права, необходимо констатировать, что стоит первым в числе договоров, связанных с выполнением строительно-монтажных работ.

Все договоры, включая договор строительного подряда, имеют условия, по которым стороны должны прийти к соглашению. Среди них особое внимание следует уделять существенным условиям.

Сегодня, однако, отсутствует единообразный подход в науке по

⁴¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

отношению к перечню существенных условий договора строительного подряда. Они могут пониматься как условия, которые в законодательстве закреплены в качестве таковых.

Традиционно к существенным условиям относят предмет договора, срок и цену договора.

Предмет договора строительного подряда, это законченный строительством и готовый к сдаче объект.

Существенным условием также является срок договора, в течение которого подрядчик обязуется выполнить соответствующие работы, соответственно договор является срочным. Договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ.

Особенностью регламентации сроков в договоре строительного подряда является то, что стороны могут предусмотреть промежуточные сроки выполнения работ, которые будут являться моментами, связанными с окончанием отдельных этапов осуществляемых работ.

Установление данных сроков может происходить путем согласования и подписания графика производства работ.

Сторонами договора подряда являются заказчик и подрядчик. Также стороной договора подряда может выступить и государство.

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

2.1. Права и обязанности заказчика

Вопросы, относящиеся к исполнению договора строительного подряда, традиционно обладают высокой актуальности по причине распространенности договора строительного подряда и возможности нанесения вреда третьим лицам. Между тем, вследствие ненадлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств может пострадать как жизнь и здоровье людей.

На наш взгляд, дискуссии о качестве работ в юридическом русле должны осуществляться в рамках соблюдения подрядчиком всех нормативно установленных строительных норм и правил. Здесь же следует учитывать, что цена договора (твердая или приблизительная) может повлечь различные юридические последствия, что не должно сказываться на качестве работ.

К тому же, при исполнении договоров строительного подряда также необходимо, чтобы и заказчик добросовестно исполнял взятые на себя обязательства. Как показал анализ нормативного материала и судебной практики, наиболее важные обязательства заказчика, с которыми связаны многочисленные судебные споры – оплата и приемка работ, что необходимо рассмотреть более подробно.

Рассматривая права и обязанности сторон по договору строительного подряда необходимо подчеркнуть, что инструментом, упорядочивающим отношения заказчика и подрядчика в процессе выполнения обязательств является договор. Специфика положений о строительном подряде заключается в том, что деятельность субъектов не может быть полностью урегулирована законами.

Права хозяйствующих субъектов могут обеспечиваться также отдельными положениями соглашений между сторонами. Наличие договора при выполнении строительных, монтажных и других подрядных работ при

строительстве объектов является основанием защиты прав хозяйствующих субъектов. Договорные отношения строятся на основе юридической и экономической самостоятельности сторон, равных прав и свободного волеизъявления при взаимном интересе в выполнении договора⁴².

Сдача подрядчиком результата работ и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами»⁴³.

Соответственно, права и обязанности сторон по договору строительного подряда по своему содержанию во многом совпадают с правами и обязанностями сторон по общему подряду. В то же время имеет место и специфика.

Например, в ст. 747 ГК РФ закреплены дополнительные обязанности заказчика: заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Заказчик обязан в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

Оплата предоставленных заказчиком услуг, указанных в пункте 2 настоящей статьи, осуществляется в случаях и на условиях, предусмотренных договором строительного подряда.

В ст. ст. 748, 749 ГК РФ определяются порядок и условия контроля и надзора заказчиком за выполнением работ подрядчиком. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных

⁴² Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2014.

⁴³ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24.11.2011 по делу N А43-2840/2011 // СПС КонсультантПлюс.

подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Итак, с помощью договора строительного подряда происходит регулирование отношений его сторон⁴⁴. В условиях договора могут отражаться частные особенности деятельности его участников и отношений между ними, которые не могут в полной мере регулироваться обобщенными положениями нормативных актов.

2.2. Права и обязанности подрядчика

По договору строительного подряда «подрядчик вправе требовать пересмотра сметы, если стоимость работ по независящим от него причинам превысила 10%, в том числе из-за недостатков технической документации (п. 3 ст. 744, п. 3 ст. 743 ГК РФ), а при отказе заказчика выполнить это требование - расторжения договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ. Подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не имеет права требовать их оплаты, даже если они были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика. Акт подтверждает лишь факт выполнения подрядчиком работ, а не согласие заказчика на их оплату.

В соответствии со ст. 708 ГК РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. При этом подрядчиком и заказчиком могут быть согласованы промежуточные сроки, то есть сроки завершения отдельных этапов работ⁴⁵.

Соответственно, «совокупность указанных норм свидетельствует о том, что при выполнении работ по строительному подряду подрядчик

⁴⁴ Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2014.

⁴⁵ Галенко В. Договор на строительство: базовые принципы // Новая бухгалтерия. 2016. № 11. С.26.

должен обладать специальными познаниями в области строительства: строительных норм и правил, безопасности строительных работ и правовых актов об охране окружающей среды. В то же время ГК РФ не обязывает подрядчика представлять при заключении договора строительного подряда доказательства, подтверждающие наличие соответствующих знаний, квалификации, опыта. Предполагается, что при заключении договора в сфере исследуемых правоотношений такие доказательства следует представлять как в силу указанных выше норм, так и в соответствии с той степенью осмотрительности и заботливости, которая требуется по характеру обязательства (ст. 401 ГК РФ). В противном случае риск несвоевременного и (или) некачественного исполнения договора может быть возложен и на заказчика»⁴⁶.

В гражданском законодательстве сформулированы обязанности подрядчика. Так, по договору строительного подряда «подрядчик обязан:

- осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией и сметой, определяющей цену работ. Все работы, указанные в технической документации, должны быть выполнены в обязательном порядке, если в договоре отсутствуют иные указания на этот счет (п. 1 ст. 743 ГК РФ);

- сообщить заказчику о необходимости проведения дополнительных работ и увеличении сметной стоимости строительства в случае обнаружения в ходе строительства работ, не учтенных в технической документации: приостановить соответствующие работы при неполучении от заказчика ответа на сообщение в течение десяти дней (если не установлен иной срок) (п. 3 ст. 743 ГК РФ);

- предоставлять для строительства материалы, в том числе детали и конструкции, оборудование, если такая обязанность возложена на подрядчика договором (п. 1 ст. 745 ГК РФ). Договором подряда на

⁴⁶ Журавлева О.В. Договор строительного подряда с подрядчиком – физическим лицом // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2018.

капитальное строительство обязанность по материально-техническому обеспечению может быть возложена и на заказчика. Если обнаружится, что предоставленные заказчиком материалы и оборудование невозможно использовать без ухудшения качества работ, и если заказчик откажется от их замены, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ (п. 3 ст. 745 ГК РФ);

- сообщить заказчику о готовности к сдаче результата выполненных по договору работ либо выполненного их этапа (п. 1 ст. 753 ГК РФ);

- нести риск случайной гибели или повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора подряда на капитальное строительство, до приемки объекта заказчиком (п. 1 ст. 741 ГК РФ). Если сдача выполненных по договору работ производится поэтапно, заказчик, принявший результат отдельного этапа работ, несет риск случайной гибели или повреждения результата работ не по вине подрядчика»⁴⁷.

В отличие от российской правовой действительности, в зарубежных государствах законодательство предусматривает правила относительно защиты не только прав сторон при случайной гибели объекта строительства, но и определяет правила минимизации финансовых рисков. Так, для развития обеспечения исполнения обязательств в области строительства английское право разработало систему инструментов, при помощи которых минимизируются финансовые риски в указанной сфере. Так, в настоящее время активно используются институт исполнительских бондов, являющийся сегодня обычным инструментом в практике заключения международных договоров строительного подряда. Их суть состоит в альтернативе страхованию, поскольку при более низких расходах финансовые риски являются сопоставимыми⁴⁸.

⁴⁷ Галенко В. Договор на строительство: базовые принципы // Новая бухгалтерия. 2016. № 11. С.26.

⁴⁸ O'Donovan J., Phillips J., The modern contract of guarantee, London, Sweet & Maxwell, 2003, С. 797, № 13–01.

В ст. 754 ГК РФ предусмотрена ответственность подрядчика. Так, он несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

Подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства.

Спецификой указанной нормы является отсутствие каких-либо санкции. В связи со сказанным необходимо руководствоваться общими правилами о подряде.

Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возвратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен.

Если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустранимыми, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

Подрядчик, предоставивший материал для выполнения работы, отвечает за его качество по правилам об ответственности продавца за товары ненадлежащего качества

При этом ответственность подрядчика может быть ограничиваться определенными договором или в законе гарантийными сроками. Так, подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон.

Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик.

При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, указанных в пункте 1 статьи 754 Кодекса, заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок по их обнаружении.

В зависимости от обстоятельств дела возможно также привлечение к ответственности подрядчика на основании ст. 393 ГК РФ.

Интересно мнение Е.В. Богданова, согласно которому «в отношении регламентации ответственности подрядчика на первый взгляд как бы дискуссионным представляется положение, что подрядчик за само нарушение договора, выразившееся в некачественном строительстве, ответственности не несет. Поэтому вполне закономерным является утверждение на этот счет, что законодательство фактически за данное нарушение освобождает подрядчика от ответственности. Однако это

положение законодательства нельзя отнести к недостаткам, оно, скорее, является достоинством. В результате работы подрядчика, особенно по договору строительного подряда, возводятся новые объекты, относящиеся к основным фондам. Это реальное имущество, реальное богатство, которое имеет важное значение не только для частного лица, но и для всего общества. Видимо, особая общественная значимость деятельности подрядчиков, особенно в строительном подряде, обусловила взвешенный подход законодателя к конструированию их ответственности»⁴⁹.

Учитывая сказанное вряд ли можно согласиться мнением Ю.В. Романца о включении в подрядные отношения правил, регламентирующих куплю-продажу. Так, согласно ст. 475 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю товара ненадлежащего качества покупатель вправе, в частности, потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. Однако в соответствии с п. 1 ст. 723 ГК РФ заказчик вправе потребовать возмещения своих расходов по устранению недостатков лишь в том случае, если это прямо предусмотрено в договоре. Соответственно, «наличие в подрядном обязательстве, предусматривающем передачу результата работы в собственность заказчику, наряду с сугубо подрядной направленностью также направленности, характерной для договора купли-продажи, является основанием для формулирования и применения к данным правоотношениям унифицированных правовых норм»⁵⁰.

Однако в данной концепции не обращается внимание на то, что помимо передачи вещи в собственность в указанных договорах существует значительное число иных факторов, которые обуславливают необходимость дифференцированной регламентации данных отношений. Если в договоре поставки покупателя не интересует работа как таковая, изготовитель вещи, то другое положение в подряде, особенно в строительном. Здесь именно работа имеет для заказчика особый интерес. Более того, работы по

⁴⁹ Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства. М., 2018. С. 198.

⁵⁰ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма; Инфра-М, 2013

строительному подряду, индивидуальны, иногда просто уникальны. Качество данных работ интересно не только для заказчика, но и для общества (обвал здания, разрушение плотины и др.). В этой связи дозволение заказчику самому подобрать другого подрядчика для устранения недостатков может иметь просто катастрофические последствия. Поэтому привлечение стороннего подрядчика для выполнения данных работ возможно лишь в том случае, если это предусмотрено договором.

Этому следует и судебная практика. Так, п. 16 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда указывается, что заказчик может устранить брак в подрядных работах своими силами или поручить это третьим лицам, если такое условие прямо предусмотрено в договоре строительного подряда.

Общество с ограниченной ответственностью предъявило в арбитражный суд иск о взыскании с акционерного общества денежной суммы, составляющей убытки, понесенные им по устранению протечек в складе - ангаре, изготовленном и установленном ответчиком.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, сославшись на то, что право выбора ответственности за ненадлежащее качество товара принадлежит покупателю в соответствии со статьей 475 ГК РФ.

Апелляционная инстанция решение отменила и в удовлетворении иска отказала по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ сторонами заключен смешанный договор, по которому акционерное общество должно было поставить обществу с ограниченной ответственностью детали сборного металлического склада - ангара, то есть выступить продавцом по договору купли - продажи. Кроме того, оно обязалось установить ангар на фундамент, смонтировать, подключить к действующим коммуникациям и сдать в эксплуатацию. Эта часть договора отвечает требованиям статьи 740 ГК РФ и устанавливает между сторонами отношения по договору строительного подряда.

Как следует из материалов дела, после сдачи объекта заказчику в сооружении появились протечки, связанные с нарушением строительных норм и правил при производстве работ по герметизации стыков. Металлоконструкции изготовлены в полном соответствии с чертежами.

Следовательно, в данном случае установлено ненадлежащее качество подрядных работ. Поэтому ответственность подрядчика должна определяться требованиями статьи 723 ГК РФ, а не положениями статьи 475 ГК РФ.

Согласно названной норме заказчик вправе устранить недостатки своими силами, потребовав от подрядчика возмещения своих расходов, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

В договоре сторон такого условия нет, поэтому требование заказчика неправомерно⁵¹.

Законодатель оценивает значение как самих работ, так и предполагаемых последствий. В связи со сказанным предложение Ю.В. Романца является неприемлемым. Особенностью договора является то, что заказчик имеет правом контроля за ходом и качеством работ, чего, не предусмотрено в купле-продаже. Если при этом заказчик не пожелал воспользоваться своим правом, нет оснований ухудшать положение подрядчика.

Итак, содержание договора строительного подряда представляют права и обязанности сторон.

При этом, права и обязанности сторон по договору строительного подряда по своему содержанию во многом совпадают с правами и обязанностями сторон по общему подряду. В то же время имеет место и специфика, обусловленная назначением данного вида договора, которая связана, например, с дополнительными обязанностями заказчика.

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

ГЛАВА 3. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

3.1. Заключение, изменение и расторжение договора строительного подряда

В отношении договора строительного подряда при его заключении действуют общие правила, предусмотренные для иных видов договоров. Так, при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям договор строительного подряда является заключенным. При этом необходимо также соблюдение определенной формы договора.

Правоприменительная практика позволяет сделать следующий вывод: для того, чтобы предмет договора строительного подряда был согласованным, сторонам необходимо включить в договор следующие элементы:

- 1) наименование (вид) работ;
- 2) содержание и объем работ;
- 3) объект, на котором должны выполняться работы, и конкретизация его месторасположения;
- 4) результат, к которому должны привести подрядные работы.

А.В. Бежан и С.А. Киракосян отмечают, что «несогласованность существенных условий возможна в двух случаях. Во-первых, в силу объективных причин - при действительной несогласованности условий взаимоотношений (по незнанию и упущению сторон). Во-вторых, в силу недобросовестного поведения одной или обеих сторон договора и умышленного невключения того или иного условия в договор»⁵².

При заключении договора строительного подряда особое внимание следует уделять предмету договора. Так, его формулировка сторонами

⁵² Бежан А.В, Киракосян С.А. Заключение договора строительного подряда на выгодных условиях // Юрист. 2014. № 1. С. 28.

должна быть осуществлена настолько точно, чтобы было возможно выделить создаваемый в результате работ объект. Последствием отсутствия подобного определения, может явиться невозможность его выполнения.

Спецификой договора строительного подряда следует признать то, что как правило, его заключению «предшествует преддоговорная работа, включая и размещение заказов при выполнении работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд. В настоящее время действует распоряжение Правительства РФ от 31.10.2013 N 2019-р «О перечне товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион)»⁵³, которое принято в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»⁵⁴. Указанным распоряжением утвержден перечень товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион). В данный перечень включены и строительные работы за исключением работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту особо опасных, технически сложных объектов капитального строительства, а также искусственных дорожных сооружений, включенных в состав автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, а также работ, включенных в эту группировку, в случае если начальная (максимальная) цена контракта при осуществлении закупок для обеспечения государственных нужд превышает 150 млн. рублей, для обеспечения муниципальных нужд превышает 50 млн. рублей».

Заклучая договор строительного подряда частные организации в целях

⁵³ Распоряжение Правительства РФ от 21.03.2016 N 471-р (ред. от 12.02.2018) «О перечне товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион)» // Собрание законодательства РФ. 2016. N 13. Ст. 1880.

⁵⁴ Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 23.04.2018) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. 2013. N 14. Ст. 1652.

своевременного начала и завершения работ должны четко сформулировать права и обязанности сторон и производить их последовательный учет как при заключении договора, так и при осуществлении контроля его исполнению. Основываясь на принципах добросовестности и разумности субъектами при формулировании условий договора должна максимально обеспечиваться защита не только собственных интересов, но и уважение интересов контрагента.

Заключение договора состоит в согласовании условий договора и совместной выработки решений по ним.

Методическими рекомендациями подчеркивается, что «при заключении договора подряда не только заказчик может потребовать от подрядчика предоставить гарантию (поручительство), но и подрядчик имеет право потребовать гарантию от заказчика. Предоставление конкретных гарантий (поручительств) той и (или) другой стороной является предметом договоренности обеих сторон»⁵⁵.

Данный договор является реальным, т.е. считается исполненным с момента приемки объекта заказчиком,

Вопросы изменения и процедура расторжения договора подряда предусмотрена положениями гл. 29 и некоторыми иными положениями ГК РФ. Основываясь на принципе диспозитивности в гражданском праве, стороны вправе избрать изначально и предусмотреть наиболее оптимальный для них вариант изменения и прекращения собственных отношений по договору.

При согласовании положений об изменении и расторжении договора «сторонам рекомендуется согласовать положения, касающиеся изменения и расторжения договора:

- - по соглашению сторон;
- - в судебном порядке;

⁵⁵ Методические Рекомендации по разработке условий договоров подряда на строительство по гарантиям и поручительствам (утв. Минстроем РФ, протокол от 20.02.1996 N 6) // СПС КонсультантПлюс.

- - при одностороннем отказе от исполнения договора.

Право на односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности может быть по соглашению сторон обусловлено необходимостью выплаты определенной денежной суммы (п. 3 ст. 310 ГК РФ)⁵⁶.

Следует подчеркнуть, что в сфере договора строительного подряда после расторжения договора некоторые обязательства могут сохранять свое действие.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в других установленных законом случаях (пп. 1 п. 2 ст. 450, ст. 451 ГК РФ)⁵⁷.

Согласно ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

⁵⁶ Путьеводитель по договорной работе. Подряд. Рекомендации по заключению договора // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2018.

⁵⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

- 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
- 3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
- 4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

В силу ст. ст. 310, 450.1 ГК РФ сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, что также влечет расторжение договора.

Предоставленное Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения

данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

В случае отсутствия у одной из сторон договора лицензии на осуществление деятельности или членства в саморегулируемой организации, необходимых для исполнения обязательства по договору, другая сторона вправе отказаться от договора (исполнения договора) и потребовать возмещения убытков.

Сторона, которой настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случаях, если при наличии оснований для отказа от договора (исполнения договора) сторона, имеющая право на такой отказ, подтверждает действие договора, в том числе путем принятия от другой стороны предложенного последней исполнения обязательства, последующий отказ по тем же основаниям не допускается.

«В соответствии с ГК РФ установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора о расторжении, изменении договора (п. 2 ст. 452 ГК РФ). Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок»⁵⁸. Несоблюдение данного порядка влечет оставление иска без рассмотрения⁵⁹.

⁵⁸ Галенко В. Договор на строительство: базовые принципы // Новая бухгалтерия. 2016. № 11. С.26.

⁵⁹ Постановление ФАС Московского округа от 22.05.2012 N А41-24910/11 // СПС КонсультантПлюс; Постановление ФАС Поволжского округа от 14.06.2011 N А12-15581/2010 // СПС КонсультантПлюс.

Проблема регулирования отношений трансграничного строительного подряда не нова. Она возникает всякий раз, когда заказчик ведет строительство на территории другого государства либо когда для строительства привлекаются иностранные подрядчики, обладающие требуемым опытом и квалификацией. Первые попытки быстрого и эффективного регулирования отношений трансграничного подряда посредством разработки типовых стандартных договоров на строительство и иной контрактной документации предпринимались уже с начала XX в. В основном разработчиками первых типовых договоров были сами строители, подрядчики, выполнявшие типовой набор работ по строительству зданий и сооружений для разных заказчиков, в том числе иностранных.

В наибольшей степени масштабная разработка и использование трансграничных типовых договоров характерна для периода глобализации, с началом активного развития трансграничных частноправовых отношений в области строительства.

Разработкой типовых договоров в сфере строительного подряда занимаются различные организации, ассоциации и объединения как на государственном, так и на негосударственном уровне. В основном разработкой типовых договоров занимаются профессиональные негосударственные ассоциации и объединения инженеров и консультантов.

В настоящее время существует достаточно много профессиональных ассоциаций, национальных и международных, объединяющих инженеров в области трансграничного строительства как на международном, так и на национальном уровне. Крупнейшие профессиональные объединения, ассоциации, союзы, положительно зарекомендовавшие себя в области регулирования трансграничного строительства, как правило, имеют многолетний опыт разработки и усовершенствования типовой контрактной документации. В результате проведенного анализа были выделены наиболее значимые из них.

Одной из важнейших организаций, занимающихся разработкой и

внедрением типовой контрактной документации, является Всемирная федерация инженерных организаций, которая была основана в 1968 г. в Париже группой региональных инженерных организаций под эгидой ЮНЕСКО.

WFEO объединяет национальные и региональные профессиональные организации в области инжиниринга, представляющие свыше 90 стран и более 15 млн инженеров. Россия представлена в WFEO Российским союзом научных и инженерных организаций (Union of Scientific and Engineering Associations). Корпоративное или индивидуальное членство не предусмотрено.

Европейская федерация национальных инженерных ассоциаций (англ. European Federation of National Engineering Associations – FEANI) так же, как и WFEO, объединяет национальные профессиональные организации в области инжиниринга. В настоящее время в ней состоят свыше 30 европейских стран, представляющих интересы более 3,5 млн инженеров. Россия представлена также в FEANI Российским союзом научных и инженерных организаций, а также 23 другими инженерными ассоциациями в качестве ассоциированных членов.

Примером национальной ассоциации является Американская инженерная ассоциация (англ. American Engineering Association – AEA). Существует ряд профессиональных организаций, которые занимаются активной деятельностью в области инжиниринга, включая разработку типовых договоров в области строительства как на международном, так и на национальном уровне.

Международная федерация инженеров-консультантов (фр. Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils, англ. International Federation of Consulting Engineers,⁶ англ. International Federation of Consulting Engineers – FIDIC), основанная в 1913 г., представляет организации, работающие в секторе инжиниринга (consulting engineering industry). Федерация объединяет свыше 75 ассоциаций, представляющих более 1 млн профессионалов в

области инжиниринга. В настоящее время основная деятельность Федерации – разработка типовых условий контрактов для регулирования отношений участников международной инвестиционно-строительной деятельности.

Первый контракт был разработан по требованию Всемирного банка в 1947 г. Типовые контракты ФИДИК широко применяются в строительной деятельности. Они имеют типовую форму, но могут быть адаптированы к применению в конкретном государстве. Отдельные части контракта могут быть изменены либо вовсе удалены, что делает их удобными в применении. Особенно часто типовые договоры ФИДИК используются для трансграничных договоров строительного подряда.

Годовой бюджет ФИДИК на 2017 г. предусматривал, что 28 % всего годового дохода ФИДИК составят доходы от публикаций и распространения печатной продукции, в том числе типовых контрактов; 22 % доходов Федерация запланировала получить от членских взносов и 50 % – от проведения мероприятий.

ФИДИК сотрудничает с региональными федерациями в сфере инжиниринга и строительства, среди которых Европейская федерация ассоциаций инженерных консультантов (англ. European Federation of Engineering Consultancy Associations – EFCA), Панамериканская федерация консультантов (англ. Pan American Federation of Consultants – FEPAC).

Компании могут входить в Федерацию в рамках соответствующей национальной ассоциации-члена (например, Россия представлена Русской ассоциацией инженеров-консультантов⁹) либо как аффилированные члены.

Аффилированное членство возможно для компаний и организаций, которые не могут войти в Федерацию как национальные ассоциации-члены либо ассоциированные члены (если в их стране нет национальной инжиниринговой ассоциации), но хотят напрямую взаимодействовать с Федерацией и поддерживать ее деятельность. Индивидуальное членство в Федерации предусмотрено только для профессионалов из стран, где нет национальной ассоциации.

Членство в Федерации предполагает наличие определенных прав, в том числе права:

- использовать надпись «Affiliate Member of FIDIC» и логотип Федерации на корпоративных канцтоварах;
- получать электронную рассылку новостей «FIDIC News»;
- размещать свою рекламу в этой рассылке;
- получать по электронной почте отчеты о запланированных и проведенных встречах и совещаниях, многосторонних агентствах развития (multilateral development agencies),
- размещать информацию о компании в тематических публикациях FIDIC, в том числе в буклете «FIDIC Info» и ежегодном отчете «FIDIC Annual Review»;
- приобретать публикации ФИДИК со скидкой;
- участвовать в сервисе рекомендаций, когда различные информационные запросы, поступающие в секретариат ФИДИК, направляются аффилированным членам, которые могут быть в них заинтересованы;
- контактировать с другими компаниями-членами ФИДИК;
- участвовать в заседаниях комитетов и форумов ФИДИК, представляющих интерес, предлагать темы и выступления для ежегодной конференции ФИДИК.

Минимальный членский взнос аффилированного члена – 1500 швейцарских франков (около 900 долл. США) в год. Федерация принимает решение о приеме организации в качестве аффилированного члена после консультации с национальной ассоциацией-членом (если таковая имеется).

Анализируя роль трансграничных профессиональных ассоциаций и объединений в создании источников международного частного права, мы пришли к выводу о необходимости учитывать некоторые особенности подхода к созданию типовой документации и к определенным различиям в типовых условиях разрабатываемых ими нормативных документов.

Например, при составлении контрактной документации ФИДИК допускает включение в договор трансграничного строительного подряда условия о применении авансовых платежей, в то время как Трибунал по совместным контрактам в своих типовых контрактах на строительство отказывается от применения авансов в пользу правовой конструкции гарантийного удержания как способа обеспечения обязательств по договору.

Итак, можно говорить о неразрывности нормотворчества на уровне *lex mercatoria* в таком контексте, как создание типовых трансграничных контрактов в области строительства и национального права в каждом государстве, где применяются подобные типовые договоры для целей регулирования трансграничных отношений строительного подряда, а также о неуклонном повышении значимости работы трансграничных профессиональных ассоциаций, союзов и организаций в условиях глобализации.

При заключении договора строительного подряда особое внимание следует уделять предмету договора. Его формулировка сторонами должна быть осуществлена настолько точно, чтобы было возможно выделить создаваемый в результате работ объект. Последствием отсутствия подобного определения, может явиться невозможность его выполнения.

Вопросы изменения и процедура расторжения договора подряда предусмотрена положениями гл. 29 ГК РФ. Основываясь на принципе диспозитивности в гражданском праве, стороны вправе избрать изначально и предусмотреть наиболее оптимальный для них вариант изменения и прекращения собственных отношений по договору.

3.2. Ответственность за нарушение договора строительного подряда

Являясь одним из наиболее значимых феноменов юридическая ответственность представляет собой достаточно полемичное правовое явление.

Сущность, содержание права и его основополагающие функции получают выражение и развитие в данном правовом явлении. Юридическая ответственность обнаруживает связи со множеством других ключевых категорий и институтов права, не мыслимых без них, а они - в отрыве от нее.

Практическое значение указанный феномен получает в связи с ее тесной связью с правонарушением, посягательством на конкретные субъективные права участников правоотношений. Особенность феномена юридической ответственности состоит и в том, что это наиболее близкое к процессу правоприменения и юридической практике понятие - почти любое судебное дело это вопрос об ответственности.

Нарушение правил производства строительных работ влечет наступление ответственности в данной сфере. Видами ответственности являются:

- дисциплинарная;
- имущественная,
- административная;
- уголовная.

Вопросы имущественной ответственности за нарушение договора строительного подряда тесно связаны с возмещением вреда. Так, гарантией и (или) поручительством могут покрываться следующие виды ответственности за исполнение обязательств по договору подряда и субподряда:

Генподрядчика:

- - за надлежащее качество выполненных работ собственными силами, в том числе в течение установленного договором срока гарантийной эксплуатации построенного объекта;
- - за надлежащее качество работ, выполненных субподрядчиками, привлеченными генподрядчиком, в течение

установленного договором срока гарантийной эксплуатации построенного объекта;

- - за соблюдение установленных сроков производства и завершения строительно-монтажных работ;
- - за гибель и повреждение не завершенного строительством в период производства строительно-монтажных работ, имущества, принадлежащего заказчику и переданного им на период строительства подрядчику;
- - за гибель и повреждение принадлежащих или арендованных подрядчиком строительных машин и механизмов, строительных материалов и конструкций, находящихся на стройплощадке;
- - за причинение вреда третьим лицам в период производства строительно-монтажных работ вследствие ненадлежащего качества подрядных работ;
- - за своевременную приемку и финансирование надлежаще выполненных субподрядных работ.

Субподрядчика:

- - за надлежащее качество выполненных субподрядных работ, в том числе в течение установленного договором срока гарантийной эксплуатации;
- - за соблюдение установленных сроков выполнения субподрядных работ;
- - за гибель и повреждение незавершенного комплекса субподрядных работ;
- - за гибель и повреждение арендованных субподрядчиком строительных машин и механизмов, строительных материалов и конструкций, приобретенных им за свой счет или за счет подрядчика и складированных на стройплощадке;
- - за причинение вреда третьим лицам при выполнении

субподрядных работ вследствие ненадлежащего качества их выполнения.

Заказчика:

- - за своевременную приемку и оплату надлежаще выполненных строительно-монтажных работ;
- за своевременность и полноту финансирования строительства, а также, если на заказчика договором подряда возложены дополнительные обязательства;
- -за надлежащее оформление всех разрешений на производство строительных работ;
- - за своевременность предоставления подрядчику и качество проектно-сметной документации и поставленных материалов и оборудования;
- - за гибель и повреждение принятых у подрядчика частей зданий, за исключением случаев, когда причиной этого является низкое качество выполнения работ подрядчиком.

Указанное распределение ответственности между сторонами договоров подряда может изменяться в зависимости от конкретных условий этих договоров.

Эти виды ответственности сторон, как правило, покрываются:

- - страхованием;
- - выплатой неустоек;
- - поручительствами и банковскими гарантиями.

Таким образом, гарантия и поручительство являются такими формами обеспечения обязательств, которые полностью покрывают ответственность по тем или иным обязательствам сторон вне зависимости от причины нарушения этих обязательств.

При этом банковской гарантией в силу ее денежного характера обеспечивается ответственность по обязательствам, также имеющим денежный характер исполнения.

Гарантия или поручительство могут выдаваться подрядчику или заказчику на весь объем их обязательств по договору подряда или на часть обязательств. Объем ответственности гаранта (поручителя) - полной или частичной, оговаривается в договоре гарантии (поручительства) и иных документах, оформляющих отношения гарантии (поручительства).

При предоставлении частичной гарантии (поручительства) в документах, оформляющих гарантию (поручительство), приводятся ссылки на конкретные статьи договора подряда, обязательства по которым покрываются гарантией или поручительством.

В договоре гарантии указывается размер гарантийной суммы, уплачиваемой гарантом бенефициару, - стороне, пострадавшей от нарушения обязательств принципалом, - другой стороной договора. При определении гарантийной суммы необходимо исходить из следующих предпосылок.

Гарантийная сумма при обеспечении гарантией договора подряда на капитальное строительство не может равняться всему объему обязательств принципала, поскольку:

- - в случае, если принципалом выступает заказчик, который исполняет свои обязательства не одновременно, а частями в соответствии с утвержденным графиком;
- - в случае, если принципал - подрядчик, его действия постоянно контролируются представителями заказчика и в любой момент могут быть ими приостановлены, если подрядчик нарушает график строительства, некачественно выполняет работы и т.п.

Соответственно гарантийная сумма составляет обычно не более 10 - 20% договорной стоимости строительства. Для определения гарантийной суммы по конкретному договору можно провести ориентировочные расчеты исходя из среднего срока возможного нарушения обязательств стороной договора, обязательства которого покрываются гарантией.

Сумма банковской гарантии за подрядчика должна покрывать как

минимум:

- - неустойки по покрытым гарантией обязательствам подрядчика за 2 - 3 мес. просрочки;
- - средний размер стоимости субподрядных работ за этот период;
- - затраты на организацию поиска нового подрядчика и заключение нового договора подряда;
- - страховой резерв, формируемый для оплаты устранения дефектов, причиненных низким качеством работ подрядчика, и возможным увеличением договорной стоимости строительства при смене.

Срок возможного нарушения обязательств по договору подрядчиком - 2 - 3 мес. - установлен экспертно: в среднем такой срок достаточен для того, чтобы заказчик мог определить, прекращать ли договор в результате нарушения обязательств подрядчиком. При расчете гарантийной суммы по конкретному договору этот срок может отличаться от рекомендованного.

Сумма гарантии за заказчика должна покрывать как минимум неустойки по покрытым гарантией обязательствам заказчика за 2 - 3 мес. просрочки, а в том случае, если гарантией покрывается обязательство ежемесячно оплачивать работы, выполненные подрядчиком, в сумме гарантии должна учитываться также средняя стоимость подрядных работ за этот срок.

Срок, учитываемый при расчете конкретной гарантийной суммы, может отличаться от рекомендованного.

Поручительство предусматривает исполнение обязательств за должника в денежной и неденежной форме. Денежная часть поручительства предполагает уплату неустоек, вызванных действиями или бездействием должника по обязательствам, обеспеченным поручительством. Соответственно при определении объема денежной ответственности поручителя следует как минимум учитывать неустойки, предусмотренные

договором подряда для стороны договора, в пользу которой выдается поручительство, в среднем за срок 2 - 3 мес.

Предоставление банковской гарантии обязательно для подрядной организации, участвующей в качестве претендента (оферента) в подрядных торгах на получение подряда по строительству объектов для государственных федеральных нужд, в том числе на выполнение комплекса работ и оказание услуг, осуществляемых за счет государственных валютных средств и государственных иностранных инвестиционных кредитов.

В иных случаях предоставление гарантий и поручительств подрядчиком и (или) заказчиком является предметом договоренности сторон договора подряда.

Нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий либо нарушение установленных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти до дня вступления в силу технических регламентов обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте объектов капитального строительства, в том числе при применении строительных материалов (изделий), влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан⁶⁰.

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство;

- нарушение сроков направления в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти;

⁶⁰ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.05.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. N 1 (ч. 1). ст. 1.

- продолжение работ до составления актов об устранении выявленных уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора федеральным органом исполнительной власти.
- Уголовная ответственность установлена, в частности, за нарушение правил безопасности при ведении строительных работ (ст. 216 УК РФ). Нарушение правил безопасности при ведении строительных или иных работ, если это повлекло по неосторожности причинение тяжкого вреда здоровью человека либо крупного ущерба, наказывается:
 - - штрафом в размере до 80 000 руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев;
 - - либо ограничением свободы на срок до трех лет;
 - - либо принудительными работами на срок до трех лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового;
 - - либо лишением свободы на срок до трех лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового (например, составы правонарушений, упомянутые в ч. 2 ст. 216, ст. ст. 246, 255 УК РФ).

Крупным, в соответствии с гл. 24 УК РФ, признается ущерб, сумма которого превышает 500 000 руб.

Итак, обеспечение исполнения обязательств по договору строительного подряда не может существовать без ответственности в данной сфере. При этом, ответственности доктрина гражданского права, законодательство и практика уделяют, по нашему мнению, недостаточное внимание.

В настоящее время мы считаем необходимым констатировать ослабление механизма гражданско-правовой ответственности в строительном комплексе РФ. Для решения указанной проблемы мы полагаем необходимым

принятие консолидированного нормативно-правового акта в сфере строительства.

Мы считаем, необходимым пристальное внимание обратить на вопросы совершенствования механизма гражданско-правовой ответственности по договору строительного подряда. Так, вероятно необходимо в указанной системе:

- - предусмотреть институты зачетной и штрафных неустоек за определенные нарушения, которые могут быть допущены по строительному подряду;
- - предусмотреть возможности снижения неустойки только при ее несоразмерности причиненным убыткам;
- - предусмотреть для сторон договора строительного подряда возможность устанавливать основания и размер возмещения морального вреда;
- - предоставить сторонам договора строительного подряда дополнительных регулирующих возможностей при установлении факта смешанной вины.

Итак, нами было установлено, что являясь одним из наиболее значимых феноменов, юридическая ответственность представляет собой достаточно полемичное правовое явление.

Практическое значение указанный феномен получает в связи с ее тесной связью с правонарушением, посягательством на конкретные субъективные права участников правоотношений.

Особенность феномена юридической ответственности состоит и в том, что это наиболее близкое к процессу правоприменения и юридической практике понятие - почти любое судебное дело это вопрос об ответственности.

За нарушение договора строительного подряда может наступать дисциплинарная, имущественная, административная и уголовная ответственность. В работе была рассмотрена специфика различных видов

ответственности за нарушение договора строительного подряда.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При проведении исследования по проблемам договора строительного подряда мы основывались на современных положениях юридической науки, и попытались проанализировать проблемы, относящиеся к особенностям договора строительного подряда, а также ответственности за его неисполнение.

Изменения в структуре и содержании организационных, социальных и экономических отношений продиктовало необходимость пересмотра положений, относящихся к договору строительного подряда. Коренная переработка положений договора строительного подряда позволила изменить подход к его назначению и содержанию.

Однако сегодня, к сожалению, в законодательстве не урегулированы все вопросы, касающиеся строительного подряда. Более того, видна тенденция отклонения договорных отношений данного типа от требований международного права и практики правоприменения.

Строительство являясь областью, в которой регулирование осуществляется нормами не только частного, но и публичного права, имеет еще один инструмент регулирования отношений, а именно комплекс технических норм в строительстве. Однако это не снимает обозначенных проблем, которые, как мы полагаем, могут быть разрешены только процедурами реформирования законодательства.

По итогам исследования по проблеме ответственности за нарушение договора строительного подряда можно сделать вывод, что отношения в сфере строительства формируют многоаспектный и сложный комплекс отношений, регулируемых множеством отраслей российского права.

Договор строительного подряда стоит первым в числе договоров, связанных с выполнением строительно-монтажных работ.

Необходимость развития инфраструктуры общества, которая непосредственно связана с заключением договоров строительного подряда, накладывает отпечаток на правовую регламентацию договоров строительного подряда. В данном договоре соединяются разные ресурсы строительной области, в результате чего разрешается целый спектр социально-экономических задач развития государства.

Законодательная регламентация отношений, в сфере договора строительного подряда, происходит, в первую очередь ГК РФ. Так, в ГК РФ нормам о договоре подряда посвящена глава 37 ГК РФ. Договор строительного подряда регламентируется параграфом 3 данной главы.

Решение задачи по приведению в соответствие норм различных отраслей права связана с принятием комплексных нормативных актов, регламентирующих прочно связанные но разнообразные общественные отношения, возникающие в одной и той же сфере деятельности.

Вышеуказанными обстоятельствами объясняется комплексный характер законодательства о строительной деятельности, формируются гражданско-правовые и административно-правовые отношения. Существенный массив разрозненных актов диктует необходимость проведения их систематизации и разработки единого понятийного аппарата, согласованных положений, регулирующих важнейшие аспекты строительной деятельности.

В сфере договоров строительного подряда необходимо отметить и перечень публично-правовых требований и ограничений сформулированными следующими актами: Градостроительным кодексом РФ; Земельным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

В системе нормативных актов, регламентирующих строительный подряд важное значение играют СНИПы - строительные нормы и правила, характеризующие технические требования к осуществлению работ и объектам строительства.

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Предмет договора строительного подряда определен как законченный строительством и готовый к сдаче объект. Результат работ является предметом, а производство работ – объектом договора.

Существенным условием также является срок договора, в течение которого подрядчик обязуется выполнить соответствующие работы, соответственно договор является срочным. Договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ.

Сторонами подрядного (генподрядного) договора являются:

- генеральный подрядчик (подрядчик) - организация, принимающая на себя обязательства выполнить собственными силами и с привлечением необходимых субподрядных организаций комплекс строительно-монтажных и прочих работ на строительном объекте в установленный срок и с надлежащим качеством;

- заказчик (застройщик, инвестор) - организация, по заказу которой подрядчик выполняет комплекс строительно-монтажных и прочих работ, принимающая на себя обязательства по финансированию строительства и приемке надлежаще построенного объекта (его отдельных частей) в эксплуатацию.

Договором подряда на заказчика могут быть также возложены обязательства по обеспечению отдельных условий для выполнения подрядных работ (в числе таких обязательств заказчика могут быть предоставление проектно-сметной документации, поставка оборудования для оснащения объекта, обеспечение техническим надзором и др.).

С помощью договора строительного подряда происходит

регулирование отношений его сторон. В условиях договора могут отражаться частные особенности деятельности его участников и отношений между ними, которые не могут в полной мере регулироваться обобщенными положениями нормативных актов.

Права и обязанности сторон по договору строительного подряда по своему содержанию во многом совпадают с правами и обязанностями сторон по общему подряду. В то же время имеет место и специфика.

При заключении договора строительного подряда особое внимание следует уделять предмету договора. Его формулировка сторонами должна быть осуществлена настолько точно, чтобы было возможно выделить создаваемый в результате работ объект. Последствием отсутствия подобного определения, может явиться невозможность его выполнения.

Вопросы изменения и процедура расторжения договора подряда предусмотрена положениями гл. 29 ГК РФ. Основываясь на принципе диспозитивности в гражданском праве, стороны вправе избрать изначально и предусмотреть наиболее оптимальный для них вариант изменения и прекращения собственных отношений по договору.

Нарушение правил производства строительных работ влечет наступление ответственности в данной сфере. Видами ответственности являются:

- дисциплинарная;
- имущественная,
- административная;
- уголовная.

В работе была рассмотрена специфика различных видов ответственности за нарушение договора строительного подряда.

В рамках данной диссертационной работы нами также были рассмотрены отдельные особенности законодательства зарубежных государств в области строительного подряда. Так, в качестве таковых названы институт исполнительских бондов, роль судебной практики в

правоотношениях по строительному подряду, а также существование типовых контрактов на заключение договоров строительного подряда.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно - правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. N 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.05.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. N 1 (ч. 1). ст. 1.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 16.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.
7. Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О саморегулируемых организациях» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 2007. N 49. ст. 6076.
8. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 23.04.2018) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. 2013. N 14. Ст. 1652.

9. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства РФ. 1999. N 9. Ст. 1096.
10. Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1995. N 47. Ст. 4473.
11. Распоряжение Правительства РФ от 21.03.2016 N 471-р (ред. от 12.02.2018) «О перечне товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион)» // Собрание законодательства РФ. 2016. N 13. Ст. 1880.
12. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 10.02.2017) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» (вместе с «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года») // Собрание законодательства РФ. 2008. N 47. Ст. 5489.
13. Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 (ред. от 14.11.2011) «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.04.2010 N 16902) // Российская газета. 2010. № 88.
14. Методические Рекомендации по разработке условий договоров подряда на строительство по гарантиям и поручительствам (утв. Минстроем РФ, протокол от 20.02.1996 N 6) // СПС КонсультантПлюс.

15. Методические Рекомендации по разработке условий договоров подряда на строительство по гарантиям и поручительствам (утв. Минстроем РФ, протокол от 20.02.1996 N 6) // СПС КонсультантПлюс.

Специальная и научная литература:

16. Абрамцова Е.Л. Договор подряда в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2005.
17. Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем. М., 2010.
18. Бежан А.В, Киракосян С.А. Заключение договора строительного подряда на выгодных условиях // Юрист. 2014. № 1.
19. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства. М., 2018.
20. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М., 2010.
21. Ващенко П.Н. Строительный подряд: вопросы теории и практики // правообразование. 2009. № 12.
22. Витрянский В.В. Договор строительного подряда и иные договоры в сфере строительства // Хозяйство и право. 2005. № 7.
23. Галенко В. Договор на строительство: базовые принципы // Новая бухгалтерия. 2016. № 11.
24. Гражданское право / Под ред. Б.М. Гонгало. В 2 т. Т. 2. М., 2016.
25. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. 7-е изд., перераб. и доп. М., 2017.
26. Журавлева О.В. Договор строительного подряда с подрядчиком – физическим лицом // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2018.
27. Занковский С.С. Предпринимательские договоры. М., 2004.
28. Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. № 2.

29. Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М., 2013.
30. Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2014.
31. Макаров О.В. Законодательная и судебная защита прав при создании реконструкции и капитальном ремонте объектов недвижимости (основные положения концепции) // Правовые вопросы недвижимости. 2011. № 1.
32. Макаров О.В. К вопросу о понятии, сущности и существенных условиях договора строительного подряда // Правовые вопросы строительства. 2009. № 2.
33. Мокров С.Н. Динамика обязательственных отношений сторон, основанных на договоре строительного подряда. М., 2008.
34. Никитин В.В. Договоры в строительстве с иностранным участием // Вестник арбитражной практики. 2016. № 3.
35. Путеводитель по договорной работе. Подряд. Рекомендации по заключению договора // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2018.
36. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма; Инфра-М, 2013.
37. Семенихин В.В. Инвестиционно-строительная деятельность. Долевое участие в строительстве. М., 2016.
38. Шевченко Е.Е. Заключение договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М., 2012.
39. Яковлев В.Ф. Совершенствование экономического законодательства и его право применения // Хозяйство и право. 2005. № 7.

Иностранные источники

40. Jaeger A.V. FIDIC - a guide for practitioners. N.Y., 2010.
41. Krol John J.P. Construction Contract Law. New York. Wiley, 1993.
42. O'Donovan J., Phillips J., The modern contract of guarantee, London, Sweet & Maxwell, 2003. № 13–01.
43. Molineaux C. Moving Toward a Lex Mercatoria - A Lex Constructionis // 14 J. Int'l Arb. 1997. N 1. [Электронный ресурс] // <http://www.trans-lex.org/126700> (дата обращения: 15.04.2018).
44. Hok G.S., Jaeger A.V. FIDIC - A Guide for Practitioners. Springer. 2010.

Материалы судебной практики:

45. Постановление Президиума ВАС РФ от 09.10.2012 N 5150/12 по делу N A10-4975/2010 // СПС КонсультантПлюс.
46. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.
47. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.
48. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24.11.2011 по делу N A43-2840/2011 // СПС КонсультантПлюс.
49. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19 апреля 2012 г. по делу N A53-10898/2011 // СПС КонсультантПлюс.
50. Постановление ФАС Центрального округа от 03.04.2014 по делу N A14-8634/2013 // СПС КонсультантПлюс.

51. Постановление ФАС Московского округа от 22.05.2012 N A41-24910/11 // СПС КонсультантПлюс.

52. Постановление ФАС Поволжского округа от 14.06.2011 N A12-15581/2010 // СПС КонсультантПлюс.

53. Постановление ФАС Поволжского округа от 28.01.2010 по делу N A65-7027/2009 // СПС КонсультантПлюс.