

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Договор строительного подряда: исполнение и ответственность

Обучающийся

В.В. Сеничкина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат юридических наук, доцент, А.В. Кирсанова

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

Тольятти 2022

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общие положения о договоре строительного подряда	10
1.1 История развития законодательства, регулирующего договор строительного подряда.....	10
1.2 Понятие, предмет и признаки договора строительного подряда.	15
Глава 2 Особенности договора строительного подряда в российском праве.	23
2.1 Порядок заключения и содержание договора строительного подряда.....	23
2.2 Основания и последствия прекращения договора строительного подряда. Ответственность сторон	35
Глава 3 Совершенствование правового регулирования отношений строительного подряда	47
3.1 Совершенствование правового регулирования отношений, связанных с консервацией строительства и подготовкой дополнительной документации	47
3.2 Совершенствование правового регулирования отношений, связанных с сообщением подрядчика о готовности к сдаче результата. Понятие «мелкие отступления от технической документации»	52
Заключение	60
Список используемой литературы и используемых источников.....	64

Введение

Актуальность работы. В настоящее время в Российской Федерации активно развивается рынок недвижимости. В 2021 году в эксплуатацию было введено 92,6 млн. м² жилья, что на 13% больше, чем 2020 году. Этот показатель стал самым высоким за всю современную историю России. Эксперты полагают, что рост темпов строительства позволит стабилизировать цены на жилье, сделать его более доступным, обеспечить жилыми помещениями льготные категории граждан и т.д., то есть решить ряд социальных проблем.

Правоотношения, связанные со строительством объектов недвижимости, основываются на договорной конструкции строительного подряда. Развитие соответствующих правоотношений делает договор строительного подряда одним из наиболее распространенных в гражданском обороте. Обширной является и судебная практика в данной сфере – количество рассмотренных арбитражными судами дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении договора строительного подряда в первой инстанции является стабильно высоким показателем. Так, в 2017 году суды рассмотрели 28 231 такое дело, в 2018 году – 30 024, в 2019 году – 29 476, в 2020 году – 27 933, а в первом полугодии 2021 года – 15 028 соответствующих споров. Судебные споры между сторонами договора строительного подряда снижают темпы строительства, приводят к значительным финансовым потерям участников гражданских правоотношений, а также создают большую нагрузку на судебную систему ввиду сложности таких категорий дел. Следовательно, существует необходимость в снижении числа конфликтов между сторонами рассматриваемого договора, чему может способствовать, в частности совершенствование норм, регулирующих институт строительного подряда.

Таким образом, актуальность настоящего исследования обусловлена активным развитием рынка недвижимости в Российской Федерации и, соответственно, особой ролью договора строительного подряда в гражданском

обороте, наличием значительного числа споров между сторонами договора строительного подряда, которые рассматриваются в судебном порядке, и необходимостью совершенствования норм, регулирующих институт строительного подряда.

Степень разработанности темы исследования. Различные аспекты правового регулирования отношений строительного подряда выступают предметом исследования во многих научных публикациях, однако до настоящего времени нерешенным в науке и правоприменительной практике остается целый ряд проблем. Так, до настоящего времени в правоприменительной практике и доктрине однозначно не определен предмет договора строительного подряда, четкий перечень существенных условий этого договора, иногда возникают трудности с разграничением договоров строительного и бытового подряда. Кроме того, анализ источников по теме дает основания для вывода об отсутствии актуальных комплексных исследований договорных отношений строительного подряда.

Объект исследования – общественные отношения в сфере строительства.

Предмет исследования – совокупность правовых норм, регулирующих договорные отношения строительного подряда.

Цель исследования – обобщить теоретические и практические аспекты исполнения договора строительного подряда, ответственности сторон этого договора, выявить проблемы правового регулирования этого института, сформулировать предложения по их решению.

Задачи исследования:

- охарактеризовать исторические этапы развития законодательства, регулирующего договор строительного подряда;
- определить понятие и установить правовую природу договора строительного подряда;

- охарактеризовать порядок заключения и содержание договора строительного подряда;
- проанализировать основания и последствия расторжения договора строительного подряда, вопросы ответственности сторон;
- внести предложения по совершенствованию правового регулирования отношений строительного подряда.

Методологическая основа исследования. В процессе исследования применяются такие методы: историко-правовой, формально-логический, системно-структурный, догматический, диалектический, метод моделирования.

Нормативно-правовая основа исследования представлена Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации и иными федеральными законодательными и подзаконными актами.

Теоретическую основу исследования составили труды следующих авторов: Чумакова О.В. Скворцова Т.А., Тимошенко И.Е. Николаев Н.А. Мокров С.Н. Махова О.Е. Кириловский В.А. Казаков П.И. Дорошенко Т.Н. Барабачков П.А. и других

Научная новизна исследования состоит в формулировании предложений по совершенствованию правового регулирования отношений строительного подряда.

Теоретическая и практическая значимость исследования определяется возможностью применить его результаты при преподавании дисциплин в образовательных организациях, при проведении иных научных исследований по данной теме. Также некоторые предложения могут стать основой для совершенствования действующего гражданского законодательства.

Достоверность и обоснованность результатов исследования обеспечены использованием актуальных редакций нормативных правовых актов, научных источников.

Личное участие автора при проведении исследования обеспечено его непосредственным участием в разработке плана исследования, подборе источников для его проведения, самостоятельном анализе этих источников.

Апробация и внедрение результатов работы велись в течение всего исследования. Была подготовлена и опубликована научная статья «К вопросу о предмете договора строительного подряда».

На защиту выносятся следующие положения:

- на протяжении длительного периода времени договор строительного подряда не рассматривался в качестве отдельного вида договора и регулировался общими положениями о подряде. На советском этапе произошло обратное – между правовым регулированием договора подряда на капитальное строительство и правовым регулированием договора подряда имелись существенные различия. Значительную часть российской истории строительный подряд регулировался исключительно в контексте казенных отношений, частное строительство осуществлялось преимущественно хозяйственным способом. Таким образом, договор строительного подряда в его современном понимании является относительно новым для российского права;
- обосновано, что предмет договора строительного подряда включает в себя две составляющие – выполнение строительных работ и результат таких работ. Договор строительного подряда является двусторонним, консенсуальным и возмездным;
- установлено, что правовой статус подрядчика характеризуется рядом особенностей. На стороне подрядчика нередко имеют возможность выступать только индивидуальные

предприниматели или юридические лица, которые имеют членство в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Это в свою очередь предполагает наличие у таких индивидуальных предпринимателей и юридических лиц определенного имущества, а у их руководителей и специалистов определенного образования, уровня квалификации, стажа работы и т.д.;

- обоснована целесообразность введения в гражданское законодательство императивной нормы о письменной форме договора строительного подряда. Такая норма, на наш взгляд, будет соответствовать сложности правоотношений, возникающих в рамках договора строительного подряда, предотвратит нарушение требований законодательства о форме сделки и уменьшит число судебных споров в данной сфере. Реализация этого предложения возможна путем дополнения ст. 740 ГК РФ п. 2.1 следующего содержания: «Договор строительного подряда заключается в письменной форме»;
- установлено несоответствие между положениями законодательства и правоприменительной практикой в вопросе определения существенных условий договора строительного подряда. Это создает почву для злоупотреблений со стороны недобросовестных контрагентов и не способствует единообразию судебной практики. В связи с этим, предложено дополнить ст. 740 ГК РФ п. 2.2 следующего содержания: «Существенными условиями договора строительного подряда является предмет, срок начала работ, срок окончания работ, цена». Также следует рассмотреть целесообразность признания технической документации обязательной частью договора строительного

подряда, поскольку она дает наиболее полное представление о предмете такого договора;

- предложено рассмотреть возможность адаптации к российскому правопорядку процедуры приемки результатов строительных работ, характерной для зарубежных стран. Такая процедура предусматривает два этапа – на первом этапе происходит подписание по завершении работ акта приема-передачи выполненных работ, на втором – после истечения гарантийного срока, подписывается свидетельство об исполнении контракта;
- обозначены такие предложения по совершенствованию правового регулирования отношений строительного подряда: (1) обоснована нецелесообразность принятия отдельного законодательного акта, регламентирующего гражданско-правовые обязательства в сфере строительства; (2) обозначена необходимость в более детальном гражданско-правовом регулировании вопроса консервации строительства; (3) обозначена необходимость в закреплении правила об обязательности сметы при заключении договора строительного подряда; (4) проанализировано предложение об установлении обязанности сторон до заключения договора строительного подряда разрабатывать и утверждать дополнительные документы. Автором отмечено, что данное предложение в определенной мере обосновано, однако может усложнить процесс выполнения работ и увеличить сроки подготовки к заключению договора строительного подряда; (5) обозначена необходимость закрепить письменную форму сообщения подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ. На наш взгляд такое предложение является обоснованным, поскольку позволит упростить доказывание факта совершения подрядчиком

- такого сообщения. Для его реализации необходимо п. 1 ст. 753 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Заказчик, получивший письменное сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке»; (6) обоснована необходимость определить на законодательном уровне понятия «мелкие отступления» и «качество работ» применительно к строительно-подрядным отношениям и подготовить обобщение судебной практики, которое даст более точное представление о порядке применения п. 2 ст. 754 ГК РФ;
- выявлена несогласованность в содержании ст. 754 ГК РФ, где одновременно установлен императивный запрет на отступления от любых требований, предусмотренных в технической документации (п. 1), и допускается возможность мелких отступлений от таких требований (п. 2). Для устранения такой неточности п. 1 ст. 754 ГК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации, кроме случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи, ...».

Структура магистерской диссертации. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников (82 источника). Основной текст работы изложен на 74 страницах.

Глава 1 Общие положения о договоре строительного подряда

1.1 История развития законодательства, регулирующего договор строительного подряда

Договор строительного подряда является отдельным видом договора подряда, который в свою очередь был известен еще римскому праву, где он рассматривался как «наем работы» [69, с. 150]. Договором подряда в праве Древнего Рима признавалось соглашение, по которому «...подрядчик (conductor или redemptor) обязан сделать за вознаграждение определенную работу, обычно над чужой вещью, отвечая за ее сохранность в пределах custodia» [28, с. 136]. Этот вид договора достаточно четко отмежевывался от договора найма услуг. Основным критерием их разграничения являлся факт наличия законченного результата – в договоре подряда таковой имел место [28, с. 136].

Что касается истории российского права, то первые нормы, которые регулировали строительство путей и мостов, содержались в обычном праве, договорах Руси с Византией, княжеских уставах и уроках. В правовых памятниках Киевской Руси можно проследить умелые направления стандартизации, планирования и разработки технических программ, направленных на строительство княжеских имений, каналов, водохранилищ, храмов и тому подобное. Основой их проектирования и строительства было оборонное значение. Именно в этот период появляются первые упоминания о мерах и весах в целом и в строительстве в частности. Такие положения встречается в «Русской правде», в грамотах князей. Одним из первых «законов» в этой области можно считать заключение киевского князя Владимира о соблюдении единых мер веса и длины по всей Руси, датированное 996 годом, в соответствии с которым мера – это стандарт. В основном реализация норм меры и веса использовалась в торговле, однако при строительстве объектов военного значения прибегали к определенным

стандартам, контроль за соблюдением которых возлагался на церковь. Предусматривалась ответственность за нарушение норм меры и веса, вплоть до смертной казни.

Следовательно, в «Русской Правде», княжеских уставах и грамотах, первоначально появляются нормы, направленные на урегулирование норм меры и веса в строительстве, планирование и разработку технических программ, приоритетность направления материально-финансовых ресурсов на строительство княжеских поместий, храмов и монастырей. В связи с этим указанный период можно определить, как период появления прообразов административно-правовых норм в строительной отрасли.

В Русской Правде содержались положения о личном найме, под которым понималось услужение для выполнения определенной работы, сделанное в устной форме «государем» мастеру-плотнику – «наймиту» [22]. Кроме этого в Русской Правде содержалась норма, на основании которой определялась плата производителям работ при строительстве моста: «А такова плата мостникам: когда построят мост, то пусть возьмут по окончании своей работы ногату и от каждого устоя моста по ногате, столько же при починке ветхого моста, хотя бы несколькими досками, 3-мя, 4-мя или 5-ю» [28, с. 136].

Первые письменные упоминания непосредственно о строительном подряде датируются 1547 годом. Именно тогда получили распространение частные подряды. Соответствующие отношения оформлялись в виде подрядных грамот или записей. Первым нормативным актом, связанным с регулированием отношений строительного подряда, следует считать царский указ 1595 года «О заготовлении материалов для строения Смоленской крепости» [74]. Этот документ регулировал вопросы заключения и исполнения договора строительного подряда, одной из сторон которого выступало государство. Следует отметить, что вплоть до XX века содержание преимущественного большинства нормативно-правовых актов было направлено на регулирование строительных подрядных отношений казенной направленности. Одной из сторон такого договора строительного подряда

выступало государство, а сам он рассматривался как государственный контракт. Результаты работ по договору строительного подряда преимущественно использовались для осуществления внутренних функций государства, прежде всего обороны [10, с. 66].

В 1650 году в Кормчей книге был обнародован «Закон градский», нормами которого осуществлялось правовое регулирование строительства новых зданий и обновление ветхих. В документе были определены разрешительные требования на строительство и переоборудование со стороны представителей власти, вводились стандартные правила застройки, другие правовые отношения носили частноправовой характер.

Значительный вклад в развитие норм о строительстве (в том числе положений о договоре строительного подряда) внес Петр I. Так, в 1710 году вышел Указ «О строительстве типовых жилых домов», где были определены стандарты строительства жилых помещений, а в 1719 году был утвержден регламент Камер-коллегии. В полномочия названного органа входила «обязанность заключать договоры подряда для государственных нужд. На стороне подрядчиков в договорах строительного подряда выступали купцы, роль поручителей исполняли дворяне. Государство осуществляло надзор за исполнением договоров строительного подряда. Соответствующими полномочиями наделялись полицейские учреждения. Органы регулярной полиции выдавали разрешение на возведение, переоборудование и ликвидацию строений; регистрировали эти строения, в первую очередь жилые дома, выполняя при этом архитектурно-планировочные функции» [22]. Аналогичные полномочия имела полиция и в период правления Екатерины II. В анализируемый исторический период заключение договоров подряда для государственных нужд производилось посредством торгов, а сам договор подряда имел письменную форму.

В 1835 году в Своде законов гражданских впервые на нормативном уровне определяется понятие «договор подряда». Согласно ст. 1737 этого документа по договору подряда «одна сторона принимала на себя

обязательство исполнить своим иждивением предприятие, а другая сторона, в пользу которой производится предприятие, обязалась уплатить за это денежный платеж» [58]. К концу XIX века чаще всего предметом подряда выступали именно строительные работы. Существенными условиями договоров такого рода были – «виды работ, инструмент, перечень строительных материалов, их качество, сторона, которая их будет поставлять, срок ведения строительных работ, не превышающий четырех лет, вид оплаты и порядок расчетов, порядок проверки выполненных работ» [76].

Одним из первых решений советской власти, касающихся регулирования института строительного подряда стало принятие Декрета СНК СССР о мерах регистрации подрядчиков и поставщиков от 11 декабря 1919 года [39]. Выражая намерение искоренить частное хозяйство и частный рынок, советская власть взяла подрядные отношения в сфере строительства под особый контроль. В соответствии с названным документом, лица, заключившие договор строительного подряда, должны были сообщать об этом в финансовые органы. Несколько позже на государственном уровне был установлен полный запрет на вступление советских учреждений, предприятий и общественных организаций в подрядные отношения в сфере строительства [37]. Это привело к полной замене подрядного способа строительства на хозяйственный.

В сентябре 1921 года был принят Декрет СНК РСФСР «О государственных подрядах и поставках» [38]. Этот документ регулировал правоотношения, возникающие между государством, которое являлось основным собственником в экономической, политической и социальной сферах, и подрядчиками при заключении и исполнении договора подряда. Предметом такого договора могли быть в числе прочего возведение и ремонт сооружений. Гражданско-правовое регулирование строительно-подрядных отношений в рассматриваемый период отсутствовало.

Переход от хозяйственного способа ведения строительства к подрядному был осуществлен в конце 20-х годов. Особенностью возникающих

правоотношений было то, что «на отдельном объекте строительства работало несколько подрядных организаций, а их совместной деятельностью на строительной площадке руководил государственный заказчик. Производство работ допускалось из материала любой из сторон, а договорные отношения оформлялись прямыми договорами с каждым из подрядчиков» [21, с. 100].

Вплоть до принятия Гражданского кодекса РСФСР 1964 года [17] преимущественное большинство условий договора строительного подряда носили императивный характер, а его исполнение строго контролировалось государством. В ГК РСФСР 1964 года появляется новый вид договора – договор подряда на капитальное строительство. По этому договору государственная организация-подрядчик обязана своими силами и средствами построить и сдать в установленный законом срок организации-заказчику предусмотренный планом объект строительства в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, а организация-заказчик обязана передать подрядчику строительную площадку и проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование строительства, принять законченные объекты и оплатить их стоимость по смете. Из приведенного определения следует, что договор подряда на капитальное строительство заключался не по инициативе сторон, а на основании плана. Заказчик осуществлял контроль за процессом работы на всех этапах работы подрядчика и обязан был осуществлять подготовку строительства, а подрядчик должен был не просто сдать работу, соответствующую условиям договора и без недостатков, но и отвечающую требованиям проектно-сметной документации. Все вышеназванные особенности существенно отличали договор подряда на капитальное строительство от простого договора подряда.

Итак, правовое регулирование института строительного подряда претерпевало существенные изменения на различных исторических этапах. На протяжении длительного периода времени этот договор не рассматривался в качестве отдельного вида договора и регулировался общими положениями о подряде. На советском этапе произошло обратное – между правовым

регулированием договора подряда на капитальное строительство и правовым регулированием договора подряда имелись существенные различия. Кроме этого, значительную часть российской истории строительный подряд рассматривался и регулировался исключительно в контексте казенных отношений, частное строительство осуществлялось преимущественно хозяйственным способом. Это позволяет сделать вывод, что договор строительного подряда в его современном понимании является относительно новым для российского гражданского права.

1.2 Понятие, предмет и признаки договора строительного подряда

Правоотношения при договоре строительного подряда регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации [12], Федеральным законом от 17.11.1995 №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» [42], Федеральным законом от 09.07.1999 №160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» [44] и т.д.

В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации договору строительного подряда посвящен отдельный параграф в главе 37 «Подряд». Такой подход характерен не для всех государств романо-германской правовой семьи. Так, например, Гражданский кодекс Грузии [80] и Закон Болгарии «Об обязательствах и договорах» [82] определяет только общие условия регулирования подрядных отношений и не выделяет разновидности подрядных отношений. В свою очередь Гражданский кодекс Республики Чехия [81] имеет структуру схожую с ГК РФ – в части 8 «Работы» в разделах I и II определяет общие условия выполнения подрядных работ, а в разделе III указывает на особенности строительных работ.

Понятие договора строительного подряда раскрывается в ч. 1 ст. 740 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно указанной норме «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» [14].

Важнейшей характеристикой договора является его предмет, который в соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ является существенным условием любого гражданско-правового договора – его неправильное или неточное закрепление в договоре является основанием для признания такого договора незаключенным. В связи с этим вызывает опасения тот факт, что предмет договора строительного подряда по-разному определяется учеными. Так, Н.В. Черная предметом названного договора признает «результат деятельности подрядчика, выраженный в конкретной материальной форме» [77, с. 43]. Представитель другого подхода Е.А. Суханов, полагает, что «предмет договора строительного подряда составляет сам строительный процесс, то есть обоюдные действия подрядчика и заказчика» [71, с. 973]. Сторонники третьей позиции считают, что «предмет договора подряда включает в себя две составляющие – материальную (результат работ) и правовую (деятельность сторон при исполнении договора строительного подряда)» [8, с. 861].

Суды также по-разному определяют предмет договора строительного подряда - в качестве такового называют или «объект строительства» [53] или «строительные работы» [52]. Первый подход исходит из содержания п. 1 ст. 741 ГК РФ, согласно которой риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик.

Анализируемая позиция в научной литературе она подвергается справедливой критике. Так, О.Г. Ершов отмечает, что «признание предметом договора строительного подряда объекта строительства приведет к отождествлению этого договора с договором купли-продажи. В то же время в отличие от купли-продажи нормы о строительном подряде направлены на

регулирование отношений, связанных не только с передачей готового объекта строительства, но и с выполнением работ» [24]. Строительные работы также «не могут признаваться предметом договора строительного подряда, поскольку в таком случае последний будет отождествлен с договором возмездного оказания услуг, который не предполагает наличие материального результата» [24].

В данном контексте актуальным является вопрос соотношения категорий «работа» и «услуга». Эти понятия близки и не разграничиваются на нормативном уровне, что создает определенные правоприменительные трудности.

Определение терминов «работа» и «услуга» содержится в ч. 4, 5 ст. 38 Налогового кодекса Российской Федерации. Под работой в названной норме понимается «деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организации и (или) физических лиц» [34]. Услугой при этом «признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности» [34]. Приведенные определения применяются для целей налогообложения.

В сфере гражданского права категория «работа» раскрывается в подп. «в» п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», согласно которому «под работой следует понимать действие (комплекс действий), имеющее материально выраженный результат и совершаемое исполнителем в интересах и по заказу потребителя на возмездной договорной основе» [41]. В свою очередь «под услугой следует понимать действие (комплекс действий), совершаемое исполнителем в интересах и по заказу потребителя в целях, для которых услуга такого рода обычно используется, либо отвечающее целям, о которых исполнитель был поставлен в известность потребителем при заключении возмездного договора» [41].

И в Налоговом кодексе Российской Федерации и в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 акцентируется внимание на таком признаке, как материальное выражение – результат работы овеществлен, а услуги – не овеществлен. Однако, как справедливо отмечают Т.А. Скворцова и И.Е. Тимошенко, данный подход является «небезупречным». Так, например, в случае с химчисткой одежды «довольно затруднительно ответить на вопрос, приводит ли подобная деятельность стороны договора к вещественному результату» [69, с. 151].

В связи с этим в науке осуществляется поиск дополнительных критериев для разграничения понятий «работа» и «услуга». Так, Д.В. Головкина полагает, что «отличия между рассматриваемыми категориями состоят еще и в том, что результат от производства работ по договору подряда является отделимым, тогда как при оказании услуг результат нельзя отделить» [11]. Кроме того, автор отмечает, что «в договоре подряда сама по себе деятельность не важна так, как при оказании услуг», поскольку в последнем случае «заказчик платит именно за оказанные услуги», а в подрядных отношениях – «за определенный результат» [11].

Однако и такой критерий, на наш взгляд, не может быть определяющим, так как оказание некоторых видов услуг (которые традиционно признаются таковыми) тоже приводит к определенному результату, который имеет значение для заказчика. Например, результатом оказания аудиторских услуг является составление аудиторского заключения (ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2008 №307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» [43]), а по договору возмездного оказания юридических услуг заказчик может требовать предоставления ему результатов действий исполнителя – письменных консультаций, разъяснений по юридическим вопросам, проектов договоров, заявлений и т.д. (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 №48 [40]).

Кроме этого, не совсем правильно утверждать, что в договоре строительного подряда сама по себе деятельность не важна, поскольку,

например, ч. 1 ст. 748 ГК РФ предоставляет заказчику право осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ. Это свидетельствует о том, что заказчик кроме прочего, имеет интерес в том, как и когда будет выполнена работа, то есть в ее процессе.

Таким образом, до настоящего времени ни в законодательстве, ни в науке четко не определены критерии, на основании которых следует различать работы и услуги. Следствием этого являются некоторые противоречия законодательства. Так, например, из содержания п. 2 ст. 779 ГК РФ следует, что в рамках договора строительного подряда (равно как и других подрядных договоров) оказываются услуги, а не выполняются работы. Это дает некоторым исследователям основание полагать, что «работы являются разновидностью услуг» [2, с. 316]. Приверженность такому подходу могла бы обосновать и признание предметом договора строительного подряда строительных работ, однако он не получил развитие в доктрине. В наиболее общем виде работы отличаются от услуг тем, что их результат всегда овеществлен, чаще всего отделен, а заказчик проявляет интерес и к процессу работы и к ее результату. В связи с этим, на наш взгляд, предмет договора строительного подряда имеет две составляющие – выполнение строительных работ и результат таких работ. Соответствующие работы «носят особый характер, который заключается в их видах и их направленности на определенный результат и обусловлены технической документацией» [67, с. 34]. Строительные работы, выступающие предметом договора строительного подряда, «могут предусматривать как строительство нового объекта, так и выполнение иных работ. Следовательно, результатом строительных работ может быть создание нового объекта или улучшение качества и иных потребительских свойств уже существующего» [69, с. 151].

Обозначенный подход к пониманию предмета договора строительного подряда позволяет отграничить этот договор от договора купли-продажи и договора оказания услуг. Однако следование этому подходу приводит к тому,

что нормативные предписания п. 1 ст. 741 и ст. 726 ГК «теряют свою смысловую ясность и становятся весьма нелогичными» [25, с. 69].

Договор строительного подряда имеет связь и с другими видами гражданско-правовых договоров. Так, например, «взаимосвязь договора строительного подряда с подрядом на выполнение проектных и изыскательских работ вытекает из предмета последнего, поскольку проведение изыскания и составление технической документации (проекта строительства) является необходимым элементом, а точнее этапом в развитии отношений по договору строительного подряда, государственный (муниципальный) контракт на проведение связанных со строительством работ выступает частным случаем либо договора строительного подряда (при осуществлении собственно строительных работ), либо договора на выполнение проектных и изыскательских работ» [68, с. 147] и т.д.

По юридической природе договор строительного подряда является двухсторонним, поскольку обе его стороны наделены правами и обязанностями – 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.

Деление договоров на реальные и консенсуальные основано на влиянии факта фактической передачи имущества на действительность связанного с ним договора. Как правило, принадлежность конкретного договора к группе реальных или консенсуальных договоров следует непосредственно из понятия этого договора. Так, если в нем указано «...обязуется передать...», то такие договоры следует относить к консенсуальным, если «...передает...» – реальным, а если «...передает или обязуется передать...», то такой договор может быть как реальным, так и консенсуальным. Согласно такому традиционному формально-логическому толкованию, договор строительного подряда является консенсуальным – для его заключения достаточно достичь

согласия по всем существенным условиям. Такой договор не может быть исполнен непосредственно в момент заключения договора, поскольку «для достижения требуемого результата следует затратить известное время на выполнение работы» [67, с. 33].

Договор строительного подряда является возмездным. Этот признак проявляется в том, что подрядчик выполняет строительные работы за вознаграждение. Право получить такое вознаграждение подрядчик получает после выполнения работ и сдачи готового результата заказчику.

Итак, в рамках данного параграфа обосновано, что предмет анализируемого договора включает в себя две составляющие – выполнение строительных работ и результат таких работ (предполагает создание нового объекта или улучшение качества и иных потребительских свойств уже существующего). Договор строительного подряда является двусторонним, консенсуальным и возмездным.

По итогам исследования, проведенного в первой главе, были сделаны следующие выводы:

- правовое регулирование института строительного подряда претерпевало существенные изменения на различных исторических этапах. На протяжении длительного периода времени этот договор не рассматривался в качестве отдельного вида договора и регулировался общими положениями о подряде. На советском этапе произошло обратное – между правовым регулированием договора подряда на капитальное строительство и правовым регулированием договора подряда имелись существенные различия. Кроме этого, значительную часть российской истории строительный подряд рассматривался и регулировался исключительно в контексте казенных отношений, частное строительство осуществлялось преимущественно хозяйственным способом. Это позволяет сделать вывод, что

договор строительного подряда в его современном понимании является относительно новым для российского гражданского права;

– обосновано, что предмет анализируемого договора включает в себя две составляющие – выполнение строительных работ и результат таких работ. Договор строительного подряда является двусторонним, консенсуальным и возмездным.

Глава 2 Особенности договора строительного подряда в российском праве

2.1 Порядок заключения и содержание договора строительного подряда

Сторона договора строительного подряда выступают подрядчик и заказчик. Действующий ГК РФ не содержит указаний на особенности правового статуса сторон анализируемого договора. Следовательно, основываясь на общих положениях гражданского законодательства, можно утверждать, что на стороне подрядчик и заказчика могут выступать любые физические или юридические лица. Однако данное положение не всегда справедливо. В некоторых случаях, как справедливо отмечают исследователи, «исполнитель, заключивший договор на выполнение подрядных строительных работ, должен отвечать целому ряду специальных требований, предусмотренных другими законами и иными правовыми актами, согласно которым особенности правового статуса подрядчика являются совершенно очевидными» [7, с. 67].

Из содержания Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что значительная часть строительных работ может выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Перечень таких видов работ определен в Приказе Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2009 №624 [47]. В свою очередь, для вступления в саморегулируемую организацию в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства индивидуальный предприниматель или юридическое лицо должно соответствовать определенным требованиям, которые также определяют особенности его правового статуса. Так, например,

согласно п. 1 ч. 6 ст. 55.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации индивидуальные предприниматели и руководители юридического лица, самостоятельно организующие выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, должны иметь высшее образование соответствующего профиля и стаж работы по специальности не менее чем пять лет. Кроме этого, федеральным законодательством в некоторых случаях устанавливаются требования к минимальной численности специалистов индивидуального предпринимателя или юридического лица по месту основной работы (п. 2 ч. 6 ст. 55.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации от 11.05.2017 №559 [46]), к составу и количеству имущества, периодичности повышения квалификации руководителей и специалистов юридического лица или индивидуального предпринимателя (Постановление Правительства Российской Федерации от 11.05.2017 №559) и допускается возможность расширения требований к членам саморегулируемой организации на локальном уровне.

Таким образом, комплексный анализ норм законодательства дает основания утверждать, что правовой статус подрядчика характеризуется рядом особенностей. На стороне подрядчика нередко имеют возможность выступать только индивидуальные предприниматели или юридические лица, которые имеют членство в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Это в свою очередь предполагает наличие у таких индивидуальных предпринимателей и юридических лиц определенного имущества, а у их руководителей и специалистов определенного образования, уровня квалификации, стажа работы и т.д.

Говоря о сторонах договора строительного подряда, следует упомянуть о праве подрядчика привлекать к исполнению своих обязанностей других лиц, которые именуются субподрядчиками. Подрядчик, в свою очередь, получает

правовой статус генерального подрядчика. Подрядчик имеет возможность привлекать третьих лиц во всех случаях, когда иное не вытекает из закона или договора (п. 1 ст. 706 ГК РФ). В случае реализации подрядчиком указанного права, взаимоотношения между участниками договора строительного подряда по общему правилу приобретают следующую структуру: генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком – ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда (п. 3 ст. 706 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если сторонами (1) соблюдены требования законодательства касательно формы договора и (2) достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Нормы действующего ГК РФ не содержат особых требований к форме договора строительного подряда. Следовательно, этот вопрос разрешается на основании общих положений гражданского законодательства о форме договора (ст. 434 ГК РФ) и форме сделки (ст. ст. 158-161 ГК РФ). Содержание ст. 161 ГК РФ не исключает возможности заключения договора строительного подряда в устной форме. Это возможно в случае, если сторонами такой сделки выступают граждане, а ее сумма не превышает 10 тысяч рублей. Однако судебная практика показывает, что устные договоры строительного подряда заключаются сторонами и в иных случаях – в частности, когда сумма работ по договору превышает указанный выше предел [63, 64, 65]. Из требований ст. 161 ГК РФ следует, что при таких обстоятельствах стороны должны были заключить договор в простой письменной форме. Несоблюдение этого правила не влечет за собой недействительность сделки, а только, согласно п. 1 ст. 162 ГК РФ, лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания. Такая ситуация возникла в деле по иску Ш.С.Х. к обществу с ограниченной ответственностью «Энергостройкомплект-К».

Согласно обстоятельствам дела Ш.С.Х. «в период с октября по декабрь 2016 года по устной договоренности с обществом укладывал кровлю на территории ПАО «Энел Россия» (Рефтинская ГРЭС). В результате произведённых работ истец покрыл кровлю в объёме 7 500 кв.м., однако оплата работ не была произведена». Отсутствие письменного договора между сторонами лишило Ш.С.Х. права ссылаться на показания свидетелей. В то же время из представленных истцом письменных доказательств, согласно позиции судов первой и апелляционной инстанций, было «невозможно установить наличие тех договоренностей, которые, по мнению истца, были нарушены ответчиком, поскольку из данных доказательств не следует, что лица, уполномоченные ответчиком, принимали работы от истца в том объёме, на который указывает истец» [51]. Верховный Суд Российской Федерации отменил решения нижестоящих инстанций, указав на необходимость более тщательного выяснения обстоятельств, имеющих существенное значение, однако, очевидно, что во избежание подобных споров договор строительного подряда следует заключать в письменной форме.

В данном контексте также отметим, что заключение договора строительного подряда в устной форме противоречит нормам законодательства, в случае если одной из его сторон является индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Учитывая, что именно названные субъекты чаще всего выполняют роль подрядчиков в договорах строительного подряда, сложность правоотношений, возникающих в рамках таких договоров и необходимость уменьшить число судебных споров в данной сфере, считаем целесообразным ввести в гражданское законодательство императивную норму о письменной форме договора строительного подряда.

Согласно ст. 160 ГК РФ письменная форма сделки считается соблюденной, если она совершена (1) путем составления документа,

выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами; (2) с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки. В последнем случае требование о наличии подписи считается выполненным, если использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю. Кроме этого, согласно п. 3 ст. 434 ГК РФ письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 438 ГК РФ, то есть если лицо, получившее оферту, совершило действия по выполнению указанных в ней условий договора, в срок, установленный для акцепта.

В современной научной литературе значительное внимание уделяется вопросу заключения договора строительного подряда путем проведения электронных торгов. Такой способ заключения анализируемого договора применяется при заказе товаров и услуг за средства государственного и местного бюджета и признается исследователями несовершенным по целому ряду причин. Во-первых, использование электронных торгов призвано, прежде всего, сэкономить денежные средства, что может стать причиной снижения качества выполняемых работ. Во-вторых, существует проблема девиантного поведения подрядчиков при обжаловании результатов электронных торгов. Сущность такого поведения состоит в том, что лица, участвуя в электронных торгах, имеют единственную цель – спровоцировать их отмену. В-третьих, недобросовестно могут вести себя и победители торгов, уклоняясь от заключения договора строительного подряда. Для решения обозначенных проблем исследователи предлагают (1) осуществить переход к конкурсной системе электронных торгов, учитывающей уровень качества работ, которое в состоянии обеспечить подрядчик, и некоторые иные критерии; (2) автоматизировать функцию запроса документов, необходимых для заключения договора строительного подряда, с

тем, чтобы исключить случаи незаключения договоров с победителем торгов по причине невозможности предоставления таких документов [19, с. 138].

Следующим условием, необходимым для признания договора заключенным, является достижение сторонами соглашения по всем его существенным условиям. Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ понятием «существенные условия договора» охватывается:

- условия о предмете договора;
- условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида;
- все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Проблема определения предмета договора строительного подряда была проанализирована выше. Предмет договора, как его существенное условие, определяется объемом выполняемых работ, их содержанием и требованиями к их выполнению [78, с. 62]. Соответствующие сведения, согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ содержатся в технической документации. При этом само по себе отсутствие утвержденной технической документации не является безусловным основанием для признания договора строительного подряда незаключенным. В таком случае предмет договора определяется непосредственно исходя из содержания договора (п. 5 Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда [49]). Несмотря на то, что именно такой подход на протяжении длительного периода время доминирует в правоприменительной практике, в науке встречаются его противники. Так, например, Е. В. Машков справедливо отмечает, что «отсутствие чётко установленной технической документации при заключении договора строительного подряда может вызывать трудности при вынесении судами правильного и обоснованного решения» [33, с. 180].

Что касается других существенных условий анализируемого договора, то в законодательстве прямо не определен перечень таковых. Это может дать

основания полагать, что единственным существенным условием договора строительного подряда является предмет. Однако анализ правоприменительной практики и доктрины показывает, что это не так. Очевидно, что такое состояние дел в вопросе определения существенных условий договора строительного подряда, недопустимо. Суд в настоящее время не имеет единых критериев для установления факта заключения договора строительного подряда. Это создает почву для злоупотреблений со стороны недобросовестных контрагентов, которые, преследуя собственные интересы, могут обращаться в судебные инстанции с требованием о признании договора незаключенным по надуманным основаниям. Таким образом, считаем необходимым прямо закрепить в ГК РФ перечень существенных условий договора строительного подряда.

В науке гражданского права и правоприменительной практике к числу существенных условий договора строительного подряда, наряду с предметом, чаще всего относят срок выполнения работ по такому договору. При этом важно учитывать, что в ст. 708 ГК РФ речь идет о трех видах сроков – начальный срок, конечный срок и промежуточные сроки выполнения работ. В связи с этим справедливо возникает вопрос о том, какие из названных сроков должны быть согласованы сторонами для того, чтобы договор строительного подряда был признан заключенным. Этот вопрос по-разному решается исследователями – некоторые из них существенными условиями договора строительного подряда называют моменты начала и окончания производства работ [78, с. 62], другие – только конечный срок выполнения работ [35, с. 24]. По-разному решается обозначенный вопрос и в судебной практике. Так, арбитражные суды к числу существенных относят преимущественно «начальный и конечный сроки выполнения работ» [61]. В свою очередь, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации заключил, что срок окончания работ является существенным условием договора строительного подряда [49]. Сроку начала работ Высший Арбитражный Суд Российской Федерации такого значения не придавал. При этом Пленум ВАС РФ отметил,

что отсутствие указания на начальный момент периода выполнения подрядчиком работ не означает, что он не согласован, а предполагает необходимость совершения соответствующих действий в разумный срок [50].

На наш взгляд, из формулировки п. 1 ст. 708 ГК РФ следует, что и начальный и конечный сроки выполнения работ по договору строительного подряда имеют одинаковое значение при установлении факта заключения такого договора. Следовательно, если высшая судебная инстанция существенным называет условие об окончании выполнения работ по договору строительного подряда, то таковым должно признаваться и условие о начальном сроке выполнения подрядных работ. Данный вывод подтверждается и императивным правилом п. 1 ст. 708 ГК РФ о том, что названные сроки «указываются в договоре подряда». При этом промежуточные сроки выполнения работ по договору строительного подряда «могут быть предусмотрены по согласованию между сторонами» и поэтому не могут признаваться существенными условиями.

Анализ договорной практики показывает, что срок начала строительных работ может быть установлен путем определения конкретной даты или быть связанным с наступлением определенного события (подписание договора, перечисление аванса заказчиком, передача подрядчику строительной площадки и т.д.). Закрепляя условие о сроках окончания строительных работ стороны могут указать на:

- период, в течение которого должен быть построен объект. Например, «в течение 24 месяцев с даты подписания сторонами документов о передаче строительной площадки»;
- предельный срок. Например, «срок возведения объекта не должен превышать 24 месяцев с даты начала работы, согласно договору, до даты сдачи объекта в гарантийную эксплуатацию»;
- точные даты завершения всех работ, предусмотренных договором. Например, «объект должен быть сдан 1 сентября» [70].

В науке [35, с. 141; 18, с. 24; 32, с. 105] и судебной практике [60] также встречается позиция, согласно которой существенным условием договора строительного подряда является условие о его цене. На наш взгляд, такая позиция представляется необоснованной, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 709 ГК РФ при отсутствии в договоре подряда указания на цену выполнения работ или способа ее определения, цена определяется в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ. Это означает, что недостижение между сторонами договора строительного подряда согласия относительно цены договора не является основанием для признания его незаключенным – это условие может быть определено иным способом. В тоже время обоснованность такой позиции можно подвергнуть сомнению. Ввиду того, что значительная часть судебных споров по договору строительного подряда связана с вопросом цены, а установить ее в порядке п. 3 ст. 424 ГК РФ не всегда просто и вообще возможно, полагаем, что это условие договора строительного подряда следует признать существенным. Такое решение не будет противоречить, в том числе и зарубежному опыту [29, с. 84].

Цена договора строительного подряда устанавливается преимущественно путем составления сметы. Согласно п. 4 ст. 709 ГК РФ цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При этом по общему правилу цена работы (смета) является твердой. Это означает, что при отсутствии в договоре строительного подряда указания на иное, подрядчик не вправе требовать увеличения цены работ, а заказчик ее уменьшения. Таким образом, основная цель при установлении в договоре твердой цены работы состоит в защите заказчика от рисков возможного удорожания строительства, связанного, в частности, с увеличением объема подлежащих выполнению работ [4]. Единственный случай, когда заказчик оказывается не защищенным от таких рисков, возникает при совокупности следующих условий:

- существенное возрастание стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг;

- невозможность предусмотреть такое возрастание стоимости при заключении договора.

Действующее гражданское законодательство не определяет, в каком случае возрастание стоимости следует считать существенным. В связи с этим судам в каждом конкретном случае приходится определять существенность возрастания стоимости, не имея никаких ориентиров. У некоторых исследователей имеются основания считать, что применительно к договору строительного подряда, таковым признается увеличение договорной сметы более чем на 10% (ст. 744 ГК РФ). На наш взгляд, такую позицию можно подвергнуть сомнению, поскольку отсутствуют основания считать норму ст. 744 ГК РФ специальной по отношению к ст. 709 ГК РФ. Следовательно, существует необходимость, хотя бы на праворазъяснительном уровне, определить, какое возрастание стоимости сметы договора строительного подряда следует считать существенным. В случае если такое увеличение произошло, и заказчик отказался от доплаты, то подрядчик имеет право на приостановление работ и обращение в суд с требованием о расторжении договора и просьбой о справедливом распределении между сторонами расходов, уже понесенных в связи с исполнением договора.

В случае если в договоре строительного подряда была установлена приблизительная цена, то на основании п. 5 ст. 709 ГК РФ на подрядчика возлагается обязанность своевременно предупреждать заказчика о возникшей необходимости в проведении дополнительных работ, влекущих за собой существенное превышение определенной приблизительно цены работ. При этом заказчик также может выразить несогласие с таким удорожанием и, ссылаясь на п. 5 ст. 709 ГК РФ отказаться от договора, оплатив подрядчику стоимость фактически выполненных работ.

Еще одним условием, составляющим содержание договора строительного подряда, является условие о порядке оплаты выполненных работ. Данное условие также нельзя признать существенным, поскольку если оно не нашло отражение в тексте договора, то применяются правила п.1 ст.

711 ГК РФ. Согласно указанной норме, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

Содержание договора строительного подряда составляет совокупность прав и обязанностей сторон, которые в научной среде разделяют на такие виды: «предусмотренные пар. 1 главы 37 ГК РФ и возникающие независимо от конкретной разновидности договора подряда; 2) предусмотренные пар. 3 главы 37 ГК РФ, регулирующим договорные отношения по строительному подряду; 3) предусмотренные законами и иными правовыми актами, регулирующими имущественные и организационные отношения, входящие в состав предмета гражданского права, складывающиеся в ходе осуществления конкретных видов строительных работ; 4) предусмотренные заключенным договором строительного подряда (к примеру, ни в одном законе или ином правовом акте не предусмотрена обязанность заказчика предоставлять производственные и социально-бытовые услуги, но по договору строительного подряда возникновение такой обязанности вполне возможно)» [5, с. 112].

В результате проведенного анализа были сформулированы следующие выводы:

- установлено, что правовой статус подрядчика характеризуется рядом особенностей. На стороне подрядчика нередко имеют возможность выступать только индивидуальные предприниматели или юридические лица, которые имеют членство в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Это в свою очередь предполагает наличие у таких индивидуальных предпринимателей и

- юридических лиц определенного имущества, а у их руководителей и специалистов определенного образования, уровня квалификации, стажа работы и т.д.;
- обоснована целесообразность введения в гражданское законодательство императивной нормы о письменной форме договора строительного подряда. Такая норма, на наш взгляд, будет соответствовать сложности правоотношений, возникающих в рамках договора строительного подряда, предотвратит нарушение требований законодательства о форме сделки и уменьшит число судебных споров в данной сфере. Реализация этого предложения возможна путем дополнения ст. 740 ГК РФ п. 2.1 следующего содержания: «Договор строительного подряда заключается в письменной форме»;
 - установлено несоответствие между положениями законодательства и правоприменительной практикой в вопросе определения существенных условий договора строительного подряда. Это создает почву для злоупотреблений со стороны недобросовестных контрагентов и не способствует единообразию судебной практики. В связи с этим, считаем необходимым прямо закрепить в ГК РФ перечень существенных условий договора строительного подряда. Для этого предлагаем дополнить ст. 740 ГК РФ п. 2.2 следующего содержания: «Существенными условиями договора строительного подряда является предмет, срок начала работ, срок окончания работ, цена». Также следует рассмотреть целесообразность признания технической документации обязательной частью договора строительного подряда, поскольку она дает наиболее полное представление о предмете такого договора.

2.2 Основания и последствия прекращения договора строительного подряда. Ответственность сторон

Гражданское законодательство Российской Федерации предусматривает несколько оснований для прекращения договора. В рамках настоящего исследования проанализируем некоторые из них. Прежде всего, остановимся на случае, когда договор строительного подряда прекращается вследствие надлежащего исполнения подрядчиком основного обязательства (п.1 ст. 408 ГК РФ). Этот факт подтверждается на этапе сдачи и приемки работы. Согласно ст. 753 ГК РФ этот этап исполнения договора строительного подряда предполагает осуществление сторонами следующих действий:

- подрядчик сообщает заказчику о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ;
- при необходимости (если это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ) проводятся предварительные испытания;
- заказчик приступает к приемке результата выполненных по договору строительного подряда работ. По общему правилу, он осуществляет и организует такую приемку за свой счет. При необходимости к участию в приемке привлекаются представители государственных органов и органов местного самоуправления;
- заказчик и подрядчик оформляют акт приемки выполненных работ, который подписывается обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

В настоящее время законодательством не предполагается оформление акта приемки выполненных работ в строго определенной форме. При этом на практике традиционно таким актом является форма КС-2, которая была утверждена и введена в действие Постановлением Госкомстата РФ от

11.11.1999 №100 [73]. В данном контексте следует уделить внимание роли акта приемки выполненных работ для отношений сторон договора строительного подряда. Как справедливо отмечается в научной литературе, если в таком акте отсутствуют указания на недостатки работ, считается, что подрядчик выполнил свое обязательство надлежащим образом и у заказчика возникает обязанность оплатить выполненные работы в полном объеме. Также с момента подписания акта приемки выполненных работ начинается исчисляться гарантийный период. Несколько иной порядок приемки работ по договору строительного подряда получил распространение в зарубежной практике, где такая приемка осуществляется в два этапа. На первом этапе происходит подписание по завершении работ акта приема-передачи выполненных работ. При этом анализ судебной практики позволяет сделать вывод, что надлежаще оформленный акт приемки работ часто служит единственным существенным доказательством их выполнения, а его отсутствие. По завершению этого этапа начинается течение срока обнаружения недостатков. Когда такой срок истекает, наступает второй этап приемки, состоящий в подписании свидетельства об исполнении контракта. Первый и второй этап приемки работ по договору строительного подряда взаимосвязаны между собой и «только подписание обоих документов (акта и свидетельства) подтверждает окончательное принятие работ и выполнение условий договора» [31, с. 34]. Ученые указывают на необходимость адаптации приведенного выше зарубежного опыта в российских условиях.

Анализ норм гражданского законодательства показывает, что договор может быть прекращен также вследствие отказа одной из его сторон от исполнения договора или его расторжения. В первом случае имеет место одностороннее волеизъявление, направленное на прекращение договорных правоотношений, после выражения которого договор прекращается. В свою очередь расторжение договора допускается либо по согласию сторон, либо по решению суда [6, с. 145].

Из содержания п. 1 ст. 310 ГК РФ следует, что, по общему правилу, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются. Исключения из этого правила составляют случаи, когда возможность такого отказа предусмотрена нормами действующего законодательства. Такого рода исключения действуют, в том числе, и в отношении договора строительного подряда.

Сразу несколько оснований для одностороннего отказа от исполнения договора строительного подряда обусловлено обязанностью заказчика обеспечить подрядчика материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием. Такая обязанность возникает у заказчика по общему правилу, то есть в случае, если иное не определено договором (п. 1 ст. 745 ГК РФ). Если заказчик не выполнил данную обязанность или имеются основания полагать, что ее исполнение не будет произведено в установленный срок, подрядчик имеет право отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (ст. 719 ГК РФ). Данное право подрядчика может быть ограничено указанием на это в договоре строительного подряда.

Следующее основание для отказа от договора строительного подряда возникает у подрядчика в случае, если заказчик предоставил необходимые материалы и оборудование, однако оказалось, что их невозможно использовать без ухудшения качества выполняемых работ. При таких обстоятельствах подрядчик обращается к заказчику и если последний отказывается от замены материалов и оборудования, подрядчик может отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ (п. 3 ст. 745 ГК РФ).

Из общих положений о подряде также следует, что подрядчик может отказаться от договора подряда, если соблюдена следующая совокупность условий:

- подрядчик выяснил, что способ исполнения работы или иные не зависящие от него обстоятельства могут повлечь неблагоприятные

для заказчика последствия, несут угрозу годности или прочности результатов выполняемой работы, создают невозможность ее завершения в срок;

- немедленно предупредил заказчика о соответствующих обстоятельствах и приостановил работу;
- заказчик в разумный срок не изменил указаний о способе выполнения работы или не принял других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих ее годности (п. 1, 3 ст. 716 ГК РФ).

В таком случае подрядчик получает право на возмещение убытков, которые, могут состоять, например, в расходах, произведенных с целью сохранения результатов выполненных работ, расходах на оформление банковской гарантии и страхование строительно-монтажных рисков, расходах на закупку материалов для исполнения договора, в неосвоенной сметной прибыли и т.д. [2, с. 157].

Реализовать право на односторонний отказ от договора строительного подряда подрядчик может путем уведомления другой стороны о таком отказе. По общему правилу, договор строительного подряда будет считаться прекращенным с момента получения заказчиком соответствующего уведомления (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ). При этом к моменту досрочного прекращения договорных отношений строительного подряда определенный объем работ, как правило, уже выполнен подрядчиком. Следовательно, возникает необходимость «соотнесения взаимных предоставлений сторон по этому договору (сальдо встречных обязательств) и определения завершающей обязанности одной стороны в отношении другой» [55]. Для этого следует установить объем работ, который был выполнен подрядчиком и который заказчик должен оплатить. Анализ правоприменительной практики показывает, что такой расчет осуществляется на основании сметы, форм КС-2

(акт о приемке выполненных работ) и справок по форме КС-3 (справка о стоимости выполненных работ).

Отказавшись от исполнения договора строительного подряда, подрядчик должен передать заказчику рабочую, исполнительную и иную документацию в отношении выполненных им работ (ст. 726 ГК РФ), результат незавершенных работ (ст. 729 ГК РФ), неизрасходованные материалы и неиспользованное оборудование.

Право на односторонний отказ от исполнения договора строительного подряда закреплено и за заказчиком. Законодательством предусмотрено несколько основания возникновения такого права. В основе первого из них лежит право заказчика во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность (п. 1 ст. 715 ГК РФ). Итак, заказчик наделяется правом на отказ от исполнения договора строительного подряда и также может требовать возмещения причиненных ему убытков, если:

- подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора;
- подрядчик выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным;
- во время выполнения работы стало очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом и подрядчик, в предоставленный заказчиком разумный срок не устранил соответствующие недостатки. В данном случае заказчик может также поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика (п. 2, 3 ст. 715 ГК РФ).

Следующим основанием для одностороннего отказа заказчика от исполнения договора строительного подряда является выявление отступлений в работе от условий договора подряда или иных недостатков результата работы, которые не были устранены подрядчиком в установленный заказчиком разумный срок либо являются существенными и неустранимыми.

При этом заказчик вправе также потребовать от подрядчика возмещения причиненных убытков (п. 3 ст. 723 ГК РФ). В научной литературе отмечается, что процедура признания недостатков строительных работ существенными и неустранимыми является достаточно сложной, осуществляется специальной комиссией со ссылками на специальные технические нормы [20, с. 194].

Еще одно основание для отказа заказчика от исполнения договора строительного подряда регламентировано в п. 5 ст. 709 ГК РФ. Такая возможность возникает у заказчика в случае, если он не согласен на существенное превышение определенной приблизительной цены работы. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы.

Действующим ГК РФ предусмотрена возможность немотивированного отказа заказчика от исполнения договора строительного подряда. Такое право заказчик может реализовать в случае, если оно не ограничено условиями договора строительного подряда, в любое время до сдачи ему результата работы. При этом на заказчика возлагается обязанность уплатить подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора и возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу (ст. 717 ГК РФ).

Кроме одностороннего отказа одной стороны от исполнения договора, договор строительного подряда может быть прекращен и вследствие его расторжения. Основанием для этого является отказ заказчика увеличить цену договора в случае существенного возрастания стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора (п. 6 ст. 710 ГК РФ). Такого рода убытки могут включать «расходы на оплату работ субподрядчика, включая будущие обязательства перед ним, а

также на покупку неиспользованных материалов и оборудования, расходы на получение банковской гарантии и страхование объекта» [26, с. 123].

Досрочное прекращение договора строительного подряда может повлечь за собой ряд трудностей. Значительная их часть связана с категорией гарантийного срока. Согласно ст. 756 ГК РФ предельный гарантийный срок на строительные работы составляет пять лет и, по общему правилу, начинается исчисляться момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком (ч. 5 ст. 724 ГК РФ). Однако, если договорные правоотношения между подрядчиком и заказчиком прекратились вследствие отказа одной из сторон от договора или по причине его расторжения, не ясно с какого момента начинается течение гарантийного срока. В правоприменительной практике единая позиция на этот счет отсутствует – в одних случаях суды указывают на то, что гарантийный срок начинает течь с даты прекращения договорных отношений. В других судебных решениях начало гарантийного срока связывается с моментом истечения разумного периода времени для того, чтобы заказчик мог найти нового подрядчика для завершения всего комплекса работ, принять эти работы и ввести новый объект в эксплуатацию [26, с. 125].

С гарантийным сроком тесно связан и вопрос гарантийного удержания. Данное понятие как таковое отсутствует в действующем гражданском законодательстве. Однако договорная практика показывает, что зачастую стороны договора строительного подряда включают в его содержание следующее условие: заказчик после приемки работы на протяжении определенного периода времени (как правило, гарантийного срока) удерживает часть оплаты. Эта сумма возвращается подрядчику в случае отсутствия претензий к качеству его работ в течение гарантийного срока или при своевременном устранении подрядчиком недостатков. До настоящего времени не сформировалось единого подхода к решению вопроса о том, обязан ли заказчик вернуть подрядчику сумму гарантийного удержания после расторжения договора – суды отвечают на этот вопрос по-разному.

Из проведенного выше анализа следует, что в соответствии с действующим российским гражданским законодательством правила об одностороннем, внесудебном отказе от договора покрывают значительную часть типичных ситуаций, образующих основания прекращения договора строительного подряда. При этом сфера применения норм о расторжении договора в значительной степени сужена. Такой подход, как отмечают исследователи, «соответствует международным тенденциям регулирования данного аспекта договорных отношений, отраженным в международных контрактных проформах» [9, с. 74] и обоснован особенностями правоотношений, возникающих в сфере строительства. Расторжение договора строительного подряда в судебном порядке является дорогостоящей и длительной процедурой, стороны такого соглашения, как правило, не желают «замораживать» договорные правоотношения на долгий период, ввиду возможных финансовых потерь. Следовательно, более целесообразным способом решения разногласий, возникающих между сторонами договора строительного подряда, следует считать односторонний отказ от исполнения договора.

Ответственность сторон договора строительного подряда не ограничивается случаями расторжения этого договора. На основании ч. 1 ст. 751 ГК РФ на подрядчика возлагается обязанность при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Неисполнение этой обязанности влечет за собой ответственность. При этом ответственность наступает даже в случае, если вред окружающей среде могут нанести материалы и оборудование, предоставленные заказчиком или его указания (п. 2 ст. 751 ГК РФ).

Точнее установить объем ответственности подрядчика при выполнении строительных работ, можно обратившись к специальному законодательству. Так, согласно ч. 1 ст. 36 Федерального закона от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» подрядчик должен выполнять строительные работы в

соответствии с «требованиями к сохранению и восстановлению природной среды, рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности, предотвращению негативного воздействия на окружающую среду, нормативами допустимого воздействия на окружающую среду» [45]. Часть 2 названной нормы указывает на необходимость осуществления подрядчиком мероприятий по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, применения ресурсосберегающих, малоотходных, безотходных и иных технологий, способствующих предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, охране окружающей среды. Вопрос ответственности за нарушения обязательств в сфере охраны окружающей среды также регулируется Федеральным законом «Об охране окружающей среды», а именно ст. 77 этого законодательного акта.

По итогам проведенного анализа были сформулированы следующие выводы:

- предложено рассмотреть возможность адаптации к российскому правопорядку процедуры приемки результатов строительных работ, характерной для зарубежных стран. Такая процедура предусматривает два этапа – на первом этапе происходит подписание по завершении работ акта приема-передачи выполненных работ, на втором – после истечения гарантийного срока, подписывается свидетельство об исполнении контракта;
- установлено, что правила об одностороннем, внесудебном отказе от договора покрывают значительную часть типичных ситуаций, образующих основания прекращения договора строительного подряда. Учитывая, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, такое положение дел следует считать особенностью правового регулирования анализируемого договора;

- установлено, что до настоящего времени не сформировалось единого подхода к решению вопроса о том, с какого момента начинается течение гарантийного срока и обязан ли заказчик возратить подрядчику сумму гарантийного удержания после расторжения договора.

В рамках второй главы исследования были получены следующие выводы:

- установлено, что правовой статус подрядчика характеризуется рядом особенностей. На стороне подрядчика нередко имеют возможность выступать только индивидуальные предприниматели или юридические лица, которые имеют членство в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Это в свою очередь предполагает наличие у таких индивидуальных предпринимателей и юридических лиц определенного имущества, а у их руководителей и специалистов определенного образования, уровня квалификации, стажа работы и т.д.;
- обоснована целесообразность введения в гражданское законодательство императивной нормы о письменной форме договора строительного подряда. Такая норма, на наш взгляд, будет соответствовать сложности правоотношений, возникающих в рамках договора строительного подряда, предотвратит нарушение требований законодательства о форме сделки и уменьшит число судебных споров в данной сфере. Реализация этого предложения возможна путем дополнения ст. 740 ГК РФ п. 2.1 следующего содержания: «Договор строительного подряда заключается в письменной форме»;

- установлено несоответствие между положениями законодательства и правоприменительной практикой в вопросе определения существенных условий договора строительного подряда. Это создает почву для злоупотреблений со стороны недобросовестных контрагентов и не способствует единообразию судебной практики. В связи с этим, считаем необходимым прямо закрепить в ГК РФ перечень существенных условий договора строительного подряда. Для этого предлагаем дополнить ст. 740 ГК РФ п. 2.2 следующего содержания: «Существенными условиями договора строительного подряда является предмет, срок начала работ, срок окончания работ, цена». Также следует рассмотреть целесообразность признания технической документации обязательной частью договора строительного подряда, поскольку она дает наиболее полное представление о предмете такого договора;
- предложено рассмотреть возможность адаптации к российскому правопорядку процедуры приемки результатов строительных работ, характерной для зарубежных стран. Такая процедура предусматривает два этапа – на первом этапе происходит подписание по завершении работ акта приема-передачи выполненных работ, на втором – после истечения гарантийного срока, подписывается свидетельство об исполнении контракта;
- установлено, что правила об одностороннем, внесудебном отказе от договора покрывают значительную часть типичных ситуаций, образующих основания прекращения договора строительного подряда. Учитывая, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, такое положение дел следует считать особенностью правового регулирования анализируемого договора;

- установлено, что до настоящего времени не сформировалось единого подхода к решению вопроса о том, с какого момента начинается течение гарантийного срока и обязан ли заказчик возратить подрядчику сумму гарантийного удержания после расторжения договора.

Глава 3 Совершенствование правового регулирования отношений строительного подряда

3.1 Совершенствование правового регулирования отношений, связанных с консервацией строительства и подготовкой дополнительной документации

В первой и второй главе исследования уже была обоснована необходимость внесения некоторых изменений в законодательство Российской Федерации, касающееся договора строительного подряда. В рамках этой структурной части работы обратим внимание еще на ряд проблемных аспектов.

Прежде всего, следует проанализировать предложение некоторых исследователей о принятии отдельного законодательного акта, регламентирующего гражданско-правовые обязательства в сфере строительства. На наш взгляд, такой документ является излишним и нецелесообразным, поскольку в таком случае из содержания ГК РФ будут изъяты нормы о договоре строительного подряда. Это, как справедливо отмечают ученые, нарушит концепцию российского гражданского законодательства и ГК РФ в частности, основу которого составляют принципы комплексности, полноты правового материала, стабильности регулирования и сведения подзаконных актов к минимуму [36, с. 171]. В то же время нельзя отрицать, что действующими нормативно-правовыми актами урегулированы не все правоотношения, связанные с договором строительного подряда. Это касается, в частности, отношений, связанных с консервацией строительства.

На определенном этапе строительства стороны договора строительного подряда могут столкнуться с проблемой отсутствия у инвесторов денежных средств, разрушения части недостроенного объекта строительства под влиянием природных и техногенных сил и т.д. В подобных случаях строительные работы могут быть приостановлены на продолжительное время.

Следствием этого является «полное или частичное снижения прочности материалов, устойчивости и несущей способности конструкций уже возведенных частей здания или сооружения» [3, с. 256]. Предотвратить подобные риски можно осуществив консервацию объекта строительства.

Таким образом, вопросы, связанные с консервацией строительства являются важным элементом строительно-подрядных отношений – соответствующие мероприятия должны обеспечивать безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды. В то же время «действующее гражданское законодательство содержит лишь одну правовую норму о последствиях консервации строительства», а «иные основные нормативные акты, которые посвящены правовому регулированию отношений в строительстве, не содержат норм о консервации» [23]. Это создает ситуацию, при которой полноценное правовое регулирование рассматриваемого вопроса не обеспечивается – нормы «не устанавливают требований относительно передачи объекта заказчику, обеспечения сохранности объекта, последствия консервации» [36, с. 170] и т.д..

Источниками, содержащими нормы о консервации строительства, являются нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации, Строительные правила СП 48.13330.2011 «Организация строительства», Программа (порядок) консервации объектов капитального строительства различного назначения, строительство которых приостановлено, Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 №802 «Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства». Однако названные акты регламентируют преимущественно публично-правовые аспекты рассматриваемого института. Следовательно, существует необходимость в более детальном гражданско-правовом регулировании вопроса консервации строительства.

Из содержания ч. 4 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что консервация объекта капитального строительства должна быть обеспечена при необходимости прекращения работ или их

приостановления более чем на шесть месяцев. При этом решение о консервации, согласно п. 4 Правил проведения консервации объекта капитального строительства [48] принимается заказчиком. На него же возлагаются обязанности по обеспечению прочности, устойчивости и сохранности основных конструкций законсервированного объекта, его безопасности для населения и окружающей среды. Соответствующие выводы сделаны судебной практикой. Так, например, Арбитражный суд Ульяновской области в решении от 04.08.2020 по делу №А72-16429/2019 при разрешении спора относительно того, какая из сторон договора строительного подряда должна обеспечить безопасность объекта строительства при его консервации привел следующие рассуждения: «Пунктом 6.15.1 СП 48.13330.2011 предусмотрено, что при необходимости прекращения работ по строительству объекта или их приостановки на срок более 6 месяцев должна выполняться консервация объекта – приведение объекта и территории, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность основных конструкций, и безопасность объекта для населения и окружающей среды.

Согласно положениям статьи 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором» [62].

Из вышеизложенного следует, что обязанность по обеспечению безопасности законсервированного объекта строительства для населения и окружающей среды возлагается на собственника. Аналогичное правило воспроизведено в п. 2 Правил проведения консервации объекта капитального строительства. Полагаем, что гражданское законодательство также нуждается в нормативном закреплении соответствующего положения, поскольку невыполнение обязанностей по обеспечению безопасности законсервированного объекта строительства нередко влечет за собой возникновение гражданско-правовых споров.

Еще некоторые проблемы правового регулирования договора строительного подряда обнаруживаются при анализе судебной практики. Так, например, В. Филипенко на основании такого анализа констатирует, что «отсутствие сметы в договоре строительного подряда может доставить неприятности как подрядчику, так и заказчику», поскольку при возникновении спора им приходится «прибегать к проведению нескольких экспертиз с целью установления объема выполненных работ и стоимости конкретных действий» [75]. Так, например, следствием отсутствия сметы к договору строительного подряда, заключенного между ООО «Инвест-Групп» и ООО «Регионстрой» стало то, что заказчик был вынужден признать требование подрядчика в размере 5 822 994 рублей. Данная сумма была определена судом как разница между фактически выполненными работами (17 905 994 рубля) и произведенной оплатой (12 083 000 рублей). Заказчику не удалось доказать, что подрядчиком фактически были выполнены работы на меньшую сумму (в меньшем объеме). Установить точный объем и стоимость выполненных работ посредством экспертизы оказалось невозможным, поскольку, как пояснили эксперты, на объекте выполнялись скрытые работы [54]. Кроме этого, наличие сметы исключает возникновение налоговых споров, поскольку подтверждает заключение и исполнение договора. В связи с этим считаем, что в законодательстве следует закрепить правило об обязательности сметы при заключении договора строительного подряда. В правовой научной литературе высказывается предложение предусмотреть обязанность сторон до заключения договора строительного подряда разрабатывать и утверждать дополнительные документы, которые действующим законодательством не предусматриваются, однако могут повысить «качество процесса строительных работ, качество построенных объектов» и «конкурентоспособность строительной организации» [1, с. 121]. На наш взгляд, данное предложение в определенной мере обосновано, однако может усложнить процесс выполнения работ и увеличить сроки подготовки к заключению договора строительного подряда.

Таким образом, в результате проведенного анализа сформулированы следующие выводы:

- обоснована нецелесообразность принятия отдельного законодательного акта, регламентирующего гражданско-правовые обязательства в сфере строительства;
- обозначена необходимость в более детальном гражданско-правовом регулировании вопроса консервации строительства. В ГК РФ должны быть воспроизведены нормы об основаниях консервации, положения о том, что решение о консервации принимается заказчиком и на него же возлагаются обязанности по приведению объекта и территории, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность основных конструкций, и безопасность объекта для населения и окружающей среды;
- обозначена необходимость в закреплении правила об обязательности сметы при заключении договора строительного подряда;
- проанализировано предложение об установлении обязанности сторон до заключения договора строительного подряда разрабатывать и утверждать дополнительные документы. Автором отмечено, что данное предложение в определенной мере обосновано, однако может усложнить процесс выполнения работ и увеличить сроки подготовки к заключению договора строительного подряда.

3.2 Совершенствование правового регулирования отношений, связанных с сообщением подрядчика о готовности к сдаче результата. Понятие «мелкие отступления от технической документации»

Выше уже было отмечено, что в соответствии с п. 1 ст. 753 ГК РФ этапу сдачи и приемки объекта строительства предшествует сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ. При этом гражданское законодательство не регламентирует в какой форме такое сообщение должно быть выражено. Исследователи предлагают определить, что такого рода сообщение должно быть сделано в письменной форме [30]. Такая позиция представляется вполне обоснованной. Так, имеются все основания полагать, что извещение о готовности работ к сдаче, по сути, представляет собой сделку, поскольку его следствием является возникновение у заказчика обязанности принять работы. В свою очередь в п. 3 ст. 159 ГК РФ закреплено правило, согласно которому сделки во исполнение договора, заключенного в письменной форме, могут по соглашению сторон совершаться устно. Из этого законодательного положения следует, что стороны наделены *правом* на согласование устной формы уведомления о готовности работ к сдаче. Таким образом, при отсутствии такого выраженного согласия, все юридически значимые сообщения должны осуществляться письменно.

Кроме того, что обязательность письменной формы сообщения о готовности к сдаче результата выполненных работ по договору строительного подряда предполагается нормами законодательства, она позволяет упростить доказывание факта совершения подрядчиком такого сообщения при возникновении судебных споров. Полагаем, что сделанные выше выводы должны быть закреплены на законодательном уровне. Для реализации обозначенного подхода необходимо п. 1 ст. 753 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Заказчик, получивший письменное сообщение подрядчика о

готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке».

Еще одной нормой, которая на наш взгляд, нуждается в совершенствовании, является п. 2 ст. 754 ГК РФ, которая допускает совершение подрядчиком мелких отступлений от технической документации без согласия заказчика, при условии, что такие отступления не оказывают влияния на качество объекта строительства. В приведенном положении законодатель использует сразу два оценочных понятия «мелкие отступления» и «качество объекта строительства». Это может привести к значительным трудностям в правоприменительной практике. Так, например, не ясно, могут ли быть отнесены к числу мелких отступлений, в результате которых стены объекта были не побелены, а покрашены, а также нельзя однозначно ответить влияют ли такие отступления на качество работ. Подобные случаи могут трактоваться судом по-разному, что не способствует унификации судебной практики.

Анализ судебной практики показывает, что в спорах, связанных с совершением подрядчиком мелких отступлений от технической документации без согласия заказчика, нередко требуется производство экспертиз. Это увеличивает сроки производства. Для решения обозначенной проблемы Д. В. Теплов предлагает закрепить в п. 2 ст. 754 ГК РФ следующее понятие: «мелкие отступления – отступления от технической документации, которые не влияют на качество и соответствует всем нормам и требованиям строительных работ» [72, с. 41]. На наш взгляд, данное предложение само по себе не позволит решить обозначенную выше проблему, поскольку опирается на неопределенное в законодательстве о строительстве понятие качества. Полагаем, что оно должно быть дополнено обобщением судебной практики, которое даст более точное представление о порядке применения п. 2 ст. 754 ГК РФ.

Ниже приведем некоторые примеры из судебной практики, в которых отступления, совершенные подрядчиком, были признаны мелкими. Первым Арбитражным апелляционным судом был рассмотрен спор между ООО «ТСК» (заказчик) и ООО СК «Союз» (подрядчик). В роли истца выступил ООО «ТСК», представители которого полагали, что ООО СК «Союз» «в нарушение условий договора установило счетчики ГВС и ХВС, не предусмотренные ни локально-сметным расчетом, ни проектом, а именно: «Decast (Декаст) Metronic универсальный». Условия проекта при этом предполагали установку приборов учета производителя АО «Алексеевский». Истец утверждал, что в связи с такими действиями ответчика, которые не были согласованы, ООО «ТСК» пришлось понести дополнительные расходы по демонтажу приборов учета. В ходе судебного заседания было установлено, что «установленные ООО СК «Союз» приборы учета Декаст Метроник не уступают по техническим характеристикам прибору учета, предусмотренному проектом, а по некоторым позициям (максимальный объем воды, порог чувствительности, температура измеряемой среды, средняя наработка на отказ, межповерочный интервал) даже превосходят. В этой связи суд пришел к выводу, что установленные ООО СК «Союз» приборы учета не ухудшили результат работ» [57], а действия ответчика можно признать мелким отступлением от технической документации.

В другом споре подрядчик вопреки установленному техническим заданием требованию об использовании керамогранита размером не менее 500*500 мм, из эстетических соображений использовал керамогранит размером 300*300 мм. В ответ на возражения заказчика суд отметил: «в материалы дела не представлены доказательства того, что при состоявшейся замене видов и объемов работ произошло улучшение или ухудшение результата работ по техническим и функциональным характеристикам. Ссылка ответчика на уменьшение эстетичности результата работ бездоказательна» [58]. На основании вышеизложенного отступления от технической документации, совершенные подрядчиком, были признаны

мелкими. В некоторых случаях даже изменение типа строительного материала может попасть под действие правила п. 2 ст. 754 ГК РФ. Так, Шестой арбитражный апелляционный суд в одном из своих решений указал, что «использованный при изготовлении малой архитектурной формы уголок 40х40х5 имеет лучшие механические характеристики, чем профильная труба 40х20х3, предусмотренная для этой цели в техническом задании. Замена профиля 40х20х3 на уголок 40х40х5 является улучшением качества применяемого материала при производстве малой архитектурной формы паркетов; уголок 40х40х5 обладает свойствами материала, указанного в техническом задании, обычно предъявляемыми требованиями для обычного использования результата применения материалов такого рода» [59].

В данном контексте уместно упомянуть другое судебное решение, где изменение некоторых характеристик строительного материала уже не было признано мелким отступлением. Так, в связи с влиянием на эксплуатационные характеристики объекта «использование при производстве работ профлиста типа С10 толщиной 0,5 мм вместо профлиста типа С8 толщиной 0,7 мм» было квалифицировано судом как «недостатки выполненных истцом работ» [56].

В целом следует констатировать, что каким-либо образом систематизировать критерии «мелкого отступления от технической документации» достаточно сложно.

Существует еще одна проблема, связанная с п. 2 ст. 754 ГК РФ, которая, однако, больше касается сферы законодательной техники и связана с понятием качества строительных работ. В названной норме речь идет об «отступлении от технической документации». В п. 1 ст. 754 ГК РФ обозначены критерии качества в строительско-подрядных отношениях:

- соответствие объекта строительства требованиям, предусмотренным в технической документации;
- соответствие объекта строительства требованиям, закрепленным в обязательных для сторон строительных нормах и правилах;

- достижение указанных в технической документации показателей объекта строительства.

За нарушение перечисленных требований подрядчик несет ответственность.

Итак, «отступление от технической документации», согласно п. 1 ст. 754 ГК РФ, является нарушением требования о качестве строительных работ и поэтому не может «не влиять на качество объекта строительства» и освобождать подрядчика от ответственности, как того требует п. 2 ст. 754 ГК РФ [79]. Получается, что в ст. 754 ГК РФ скрыто противоречие, которое состоит в том, что в статье одновременно установлен императивный запрет на отступления от любых требований, предусмотренных в технической документации, и предусмотрена ответственность за его нарушение (п. 1), и допускается возможность мелких отступлений от таких требований (п. 2). Преодолеть обозначенную неточность можно путем изложения п. 1 ст. 754 ГК РФ в следующей редакции: «Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации, кроме случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи, ...». При этом следует понимать, что такая формулировка еще больше актуализирует проблему определения содержания категории «мелкие отступления», поскольку тесно связывает это понятие с важнейшим понятием качества строительных работ.

Таким образом, в результате проведенного анализа сформулированы следующие выводы:

- обозначена необходимость закрепить письменную форму сообщения подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ. На наш взгляд такое предложение является обоснованным, поскольку позволит упростить доказывание факта совершения подрядчиком такого сообщения. Для его реализации необходимо п. 1 ст. 753 ГК

- РФ изложить в следующей редакции: «Заказчик, получивший письменное сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке»;
- обоснована необходимость определить на законодательном уровне понятия «мелкие отступления» применительно к строительно-подрядным отношениям и подготовить обобщение судебной практики, которое даст более точное представление о порядке применения п. 2 ст. 754 ГК РФ;
 - выявлена несогласованность в содержании ст. 754 ГК РФ, где одновременно установлен императивный запрет на отступления от любых требований, предусмотренных в технической документации (п. 1), и допускается возможность мелких отступлений от таких требований (п. 2). Для устранения такой неточности п. 1 ст. 754 ГК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации, кроме случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи, ...».

По результатам анализа проведенного в третьей главе исследования были обозначены такие предложения по совершенствованию правового регулирования отношений строительного подряда:

- обоснована нецелесообразность принятия отдельного законодательного акта, регламентирующего гражданско-правовые обязательства в сфере строительства;
- обозначена необходимость в более детальном гражданско-правовом регулировании вопроса консервации строительства, а именно в определении на законодательном уровне требований

- относительно передачи объекта заказчику, норм, обеспечивающих сохранности объекта и определяющих последствия консервации;
- обозначена необходимость в закреплении правила об обязательности сметы при заключении договора строительного подряда;
 - проанализировано предложение об установлении обязанности сторон до заключения договора строительного подряда разрабатывать и утверждать дополнительные документы. Автором отмечено, что данное предложение в определенной мере обосновано, однако может усложнить процесс выполнения работ и увеличить сроки подготовки к заключению договора строительного подряда;
 - обозначена необходимость закрепить письменную форму сообщения подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ. На наш взгляд такое предложение является обоснованным, поскольку позволит упростить доказывание факта совершения подрядчиком такого сообщения. Для его реализации необходимо п. 1 ст. 753 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Заказчик, получивший письменное сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке»;
 - обоснована необходимость определить на законодательном уровне понятия «мелкие отступления» и «качество работ» применительно к строительным отношениям и подготовить обобщение судебной практики, которое даст более точное представление о порядке применения п. 2 ст. 754 ГК РФ;

- выявлена несогласованность в содержании ст. 754 ГК РФ, где одновременно установлен императивный запрет на отступления от любых требований, предусмотренных в технической документации (п. 1), и допускается возможность мелких отступлений от таких требований (п. 2). Для устранения такой неточности п. 1 ст. 754 ГК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации, кроме случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи, ...».

Заключение

По итогам проведенного анализа нормативно-правовых актов, научных и учебных источников, материалов судебной практики были сформулированы следующие выводы:

- на протяжении длительного периода времени договор строительного подряда не рассматривался в качестве отдельного вида договора и регулировался общими положениями о подряде. На советском этапе произошло обратное – между правовым регулированием договора подряда на капитальное строительство и правовым регулированием договора подряда имелись существенные различия. Значительную часть российской истории строительный подряд рассматривался и регулировался исключительно в контексте казенных отношений, частное строительство осуществлялось преимущественно хозяйственным способом. Таким образом, договор строительного подряда в его современном понимании относительно новый для российского гражданского права;
- обосновано, что предмет анализируемого договора включает в себя две составляющие – выполнение строительных работ и результат таких работ. Договор строительного подряда является двусторонним, консенсуальным и возмездным;
- установлено, что правовой статус подрядчика характеризуется рядом особенностей. На стороне подрядчика нередко имеют возможность выступать только индивидуальные предприниматели или юридические лица, которые имеют членство в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Это в свою очередь предполагает

- наличие у таких индивидуальных предпринимателей и юридических лиц определенного имущества, а у их руководителей и специалистов определенного образования, уровня квалификации, стажа работы и т.д.;
- обоснована целесообразность введения в гражданское законодательство императивной нормы о письменной форме договора строительного подряда. Такая норма, на наш взгляд, будет соответствовать сложности правоотношений, возникающих в рамках договора строительного подряда, предотвратит нарушение требований законодательства о форме сделки и уменьшит число судебных споров в данной сфере. Реализация этого предложения возможна путем дополнения ст. 740 ГК РФ п. 2.1 следующего содержания: «Договор строительного подряда заключается в письменной форме»;
 - установлено несоответствие между положениями законодательства и правоприменительной практикой в вопросе определения существенных условий договора строительного подряда. Это создает почву для злоупотреблений со стороны недобросовестных контрагентов и не способствует единообразию судебной практики. В связи с этим, предложено дополнить ст. 740 ГК РФ п. 2.2 следующего содержания: «Существенными условиями договора строительного подряда является предмет, срок начала работ, срок окончания работ, цена». Также следует рассмотреть целесообразность признания технической документации обязательной частью договора строительного подряда, поскольку она дает наиболее полное представление о предмете такого договора;
 - предложено рассмотреть возможность адаптации к российскому правопорядку процедуры приемки результатов строительных

- работ, характерной для зарубежных стран. Такая процедура предусматривает два этапа – на первом этапе происходит подписание по завершении работ акта приема-передачи выполненных работ, на втором – после истечения гарантийного срока, подписывается свидетельство об исполнении контракта;
- установлено, что правила об одностороннем, внесудебном отказе от договора покрывают значительную часть типичных ситуаций, образующих основания прекращения договора строительного подряда. Учитывая, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, такое положение дел следует считать особенностью правового регулирования анализируемого договора;
 - установлено, что до настоящего времени не сформировалось единого подхода к решению вопроса о том, с какого момента начинается течение гарантийного срока и обязан ли заказчик возратить подрядчику сумму гарантийного удержания после расторжения договора;
 - обозначены такие предложения по совершенствованию правового регулирования отношений строительного подряда: (1) обоснована нецелесообразность принятия отдельного законодательного акта, регламентирующего гражданско-правовые обязательства в сфере строительства; (2) обозначена необходимость в более детальном гражданско-правовом регулировании вопроса консервации строительства; (3) обозначена необходимость в закреплении правила об обязательности сметы при заключении договора строительного подряда; (4) проанализировано предложение об установлении обязанности сторон до заключения договора строительного подряда разрабатывать и утверждать дополнительные документы. Данное предложение в целом

обосновано, однако может усложнить процесс выполнения работ и увеличить сроки подготовки к заключению договора строительного подряда; (5) обозначена необходимость закрепить письменную форму сообщения подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ. Это позволит упростить доказывание факта совершения подрядчиком такого сообщения. Для реализации предложения п. 1 ст. 753 ГК РФ нужно изложить в следующей редакции: «Заказчик, получивший письменное сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке»; (6) обоснована необходимость определить на законодательном уровне понятия «мелкие отступления» и «качество работ» применительно к строительно-подрядным отношениям и подготовить обобщение судебной практики, которое даст более точное представление о порядке применения п. 2 ст. 754 ГК РФ;

- выявлена несогласованность в содержании ст. 754 ГК РФ, где одновременно установлен императивный запрет на отступления от любых требований, предусмотренных в технической документации (п. 1), и допускается возможность мелких отступлений от таких требований (п. 2). Для устранения такой неточности п. 1 ст. 754 ГК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации, кроме случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи, ...».

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аболонин В. О. Судебная медиация: теория, практика, перспективы. М.: Инфотропик Медиа, 2014. Кн. 6. 408 с.
2. Агарков М. М. Гражданское и торговое право: источники, категории, институты и конструкции: учебное пособие. Книга 2. М.: Юрайт, 2017. 323 с.
3. Акшибаров А. И., Ковалева Л. В., Устименко М. Б. Консервация объекта капитального строительства // Дальний Восток: проблемы развития архитектурно-строительного комплекса. 2019. Т. 1. № 3. С. 255-258.
4. Андрианов Н. Условие о цене договора подряда. Вопросы правоприменительной практики. URL: https://zakon.ru/blog/2015/2/13/uslovie_o_cene_dogovora_podryada_voprosy_pra_voprimenitelnoj_praktiki (дата обращения: 05.02.2022).
5. Баурина, Ю. О. Содержание договора строительного подряда // Молодой ученый. 2018. № 3(189). С. 111-113.
6. Бевзенко Р.С. Некоторые вопросы судебной практики применения положений главы 29 ГК РФ об изменении и расторжении договоров // Вестник гражданского права. 2010. №2. С. 139-173.
7. Богачева Т. В. Юридический статус подрядчика как стороны договора на выполнение подрядных строительных работ // Вестник университета им. О. Е. Кутафина. 2015. №10. С. 64-73.
8. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Книга 3. М.: Статут, 2005. 1055 с.
9. Варавенко В.Е., Остроухова В.А. Прекращение договора строительного подряда в одностороннем порядке: сравнительный анализ гражданского законодательства и международных контрактных проформ // Право и политика. 2021. № 2. С. 70 - 82.
10. Гладышева Е. А., Попов С. В. История развития договора строительного подряда в гражданском законодательстве России //

Современные проблемы права и управления : сборник докладов 6-й международной научной конференции, Тула, 27–28 октября 2016 года / АНО ВПО Институт законовещения и управления ВПА. Тула: Папирус, 2016. С. 65-72.

11. Головкина Д. В. К вопросу о разграничении понятий «Работа» и «Услуга» в договорных отношениях // Вестник Прикамского социального института. 2017. №3 (78). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-razgranichenii-ponyatiy-rabota-i-usluga-v-dogovornyh-otnosheniyah> (дата обращения: 05.01.2022).

12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №1 (ч.1). Ст.16.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. №5. Ст.410.

14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32. Ст.3301.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 №146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. №49. Ст. 4552.

16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. №52 (ч.1). Ст.5496.

17. Гражданский кодекс РСФСР от 12.06.1964 // Советская Россия. 1964. №137.

18. Гуменюк Е.В. Договор строительного подряда : учеб. пособие. Хабаровск : Издательство ДВГУПС, 2012. 120 с.

19. Дорофеев Е. А. Актуальные проблемы при заключении договора строительного подряда путем проведения электронных торгов // Modern Science. 2020. № 8-2. С. 137-140.

20. Дорошенко Т. Н. Специфические особенности законодательного регулирования договора строительного подряда // Управление социально-экономическим развитием: инновационный и стратегический подходы : сборник научных трудов по материалам Национальной научно-практической конференции, Гатчина, 27 декабря 2019 года. Гатчина: Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, 2020. С. 193-196.

21. Доттуева Н. М. История развития договора строительного подряда в отечественном гражданском законодательстве // Актуальные проблемы права и управления глазами молодежи : Материалы 6-ой международной научной студенческой конференции, Тула, 11 декабря 2019 года. Тула: Институт законоведения и управления ВПА, 2019. С. 99-108.

22. Ершов О. Г. История становления и развития договора строительного подряда в России. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/29461-istoriya-stanovleniya-razvitiya-dogovora-stroitel'nogo-podryada-rossii> (дата обращения: 26.12.2021).

23. Ершов О. Г. О правовом регулировании отношений по консервации строительства. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/26823-pravovom-regulirovanii-otnoshenij-konservacii-stroitelstva> (дата обращения: 24.02.2022).

24. Ершов О. Г. О предмете договора строительного подряда. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/30171-predmete-dogovora-stroitel'nogo-podryada> (дата обращения: 26.12.2021).

25. Зрелов А. П. Современные требования к предмету договора строительного подряда // Право и государство: теория и практика. 2019. № 6(174). С. 67-71.

26. Ишутина Д. О. Вопросы взаиморасчетов при расторжении договора строительного подряда по инициативе заказчика // Modern Science. 2020. № 7-2. С. 122-126.
27. Ишутина Д. О. Основания и последствия одностороннего отказа подрядчика от исполнения договора строительного подряда // Modern Science. 2021. № 1-1. С. 156-161.
28. Казаченко Д. В. История формирования нормативного регулирования договора строительного подряда в России // Правовое регулирование устойчивого развития сельских территорий и АПК : Материалы национальной научно-практической конференции, Красноярск, 06 декабря 2019 года. Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2020. С. 135-140.
29. Кирсанов А. Н., Кораблин А. В. Зарубежный опыт правового регулирования договора строительного подряда // Право и управление. XXI век. 2020. Т. 16. № 2(55). С. 83-88.
30. Киселева Н. С., Четвергова А. В. Проблемы правового регулирования договора подряда. URL: <https://files.scienceforum.ru/pdf/2018/6282.pdf> (дата обращения: 25.02.2022).
31. Ключ А. Р. Договор строительного подряда о возведении объектов недвижимости за рубежом: понятие, содержание, ответственность сторон // Юридический факт. 2019. № 48. С. 34-35.
32. Ляпустина Н. А. Существенные условия договора строительного подряда: теория и практика // Тенденции развития науки и образования. 2021. № 74-6. С. 104-106.
33. Машков Е. В. Современные тенденции в гражданско-правовом регулировании договора строительного подряда // Трибуна ученого. 2021. № 12. С. 178-186.
34. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 №146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. №31. Ст.3824.

35. Нимарицына О. Ф. Существенные условия договора строительного подряда // Молодой ученый. 2018. № 51 (237). С. 140-142; Гуменюк Е.В. Договор строительного подряда : учеб. пособие. Хабаровск : Издательство ДВГУПС, 2012. 120 с.

36. Новиков С. Н., Ткачёв В. Н. Некоторые аспекты совершенствования нормативно- правового регулирования строительного подряда // Вестник Московского университета МВД России. 2018. №4. С. 168-172.

37. О воспрещении советским учреждениям, предприятиям и общественным организациям приглашать контрагентов, уполномоченных и подрядчиков для производства заготовительных, восстановительных, строительных и других работ: Постановление СНК СССР от 24.11.1920. URL: <http://docs.historyrussia.org/ru/nodes/11473> (дата обращения: 28.12.2021).

38. О государственных подрядах и поставках: Декрет СНК РСФСР от 30.09.1921 // СУ РСФСР. 1921. №69. Ст. 549.

39. О мерах регистрации подрядчиков и поставщиков: Декрет СНК СССР от 11.12.1919. URL: <http://docs.historyrussia.org/ru/nodes/16633-11-dekabrya-dekret-snk-o-merah-registratsii-podryadchikov-i-postavschikov> (дата обращения: 28.12.2021).

40. О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 №48. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_24669/ (дата обращения: 05.01.2022).

41. О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2012. №9.

42. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 17.11.1995 №169-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. №47. Ст.4473.

43. Об аудиторской деятельности: Федеральный закон от 30.12.2008 №307-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2009. №1. Ст. 15.

44. Об иностранных инвестициях в Российской Федерации: Федеральный закон от 09.07.1999 №160-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. №28. Ст. 3493.

45. Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. №2. Ст. 133.

46. Об утверждении минимальных требований к членам саморегулируемой организации, выполняющим инженерные изыскания, осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт особо опасных, технически сложных и уникальных объектов: Постановление Правительства Российской Федерации от 11.05.2017 №559 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. №21. Ст.3011.

47. 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: Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2009 №624 // Российская газета. 26 апреля 2010. №88.

48. Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства: Постановление Российской Федерации от 30.09.2011 №802 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. №41 (ч.II). Ст. 5739.

49. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда: Информационное письмо Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 №51. URL: <https://vsrf.ru/documents/arbitration/17636/> (дата обращения: 03.02.2022).

50. Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160178/ (дата обращения: 03.02.2022).

51. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.06.2020 по делу №45-КГ20-3. URL: http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1893218 (дата обращения: 02.02.2022).

52. Постановление Арбитражного суда Архангельской области от 22.06.2021 № А05-12164/2020. URL: [//sudact.ru/arbitral/doc/pDQQvKR6VXNj/](https://sudact.ru/arbitral/doc/pDQQvKR6VXNj/) (дата обращения: 25.12.2021).

53. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.06.2021 № А02-1127/2019. URL: [//sudact.ru/arbitral/doc/raeuBXLmFD6P/](https://sudact.ru/arbitral/doc/raeuBXLmFD6P/) (дата обращения: 25.12.2021).

54. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.06.2019 по делу №А50-10605/2017. URL: https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/4fb664a6-0d61-493a-abd5-9daae2d32ae2/75ab10d1-0255-48d1-902b-a77622322915/%D0%9050-10605-2017__20190617.pdf (дата обращения: 27.03.2022).

55. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 01.06.2020 по делу № А82-10606/2019. URL: https://ras.arbitr.ru/Kad/PdfDocument/bb6fe928-919f-40b7-a946-1e40e7a15a14/5b36e319-1781-487a-a505-76faeb93fcc6/%D0%9082-10606-2019__20200601.pdf (дата обращения: 06.02.2022).

56. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2022 по делу № А А55-11770/2020. URL: https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/915c75d6-fdbf-409f-ae42-d79fd5e2a940/da95637c-4640-455f-bd03-c40452ca2467/%D0%9055-11770-2020__20220211.pdf (дата обращения: 23.03.2022).

57. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2021 по делу №А43-46708/2019. URL: https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/7660f45a-01a9-4bbc-8f3c-f9b74e819986/33428293-5baa-4b20-acca-9875cd33e8b9/%D0%9043-46708-2019__20211206.pdf (дата обращения: 23.03.2022).

58. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 13.12.2021 по делу № А33-23000/2020. URL: https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/38e8ee9d-cad1-4480-96a5-a43dc2c7f684/566810ee-11a5-492d-88f5-c3ee011a0b8d/%D0%9033-23000-2020__20211213.pdf (дата обращения: 23.03.2022).

59. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2022 по делу № А73-2367/2021. URL: https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/ee94a84e-0758-4831-94ed-2490fb9582e5/6a2e5c1a-f2c7-4cfd-9b44-8a9c7ccb6faa/%D0%9073-2367-2021__20220126.pdf (дата обращения: 23.03.2022).

60. Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 09.08.2021 по делу № А47-2726/2021. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/YZYe2dlKGFHT/> (дата обращения: 03.02.2022).

61. Решение Арбитражного суда Саратовской области от 05.08.2021 по делу № А57-12890/2020. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/5vDqUseITDZT/> (дата обращения: 03.02.2022).

62. Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 04.08.2020 по делу №А72-16429/2019. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/ol0IH2UmhWZV/> (дата обращения: 25.03.2022).

63. Решение Белокалитвинского городского суда Ростовской области от 23.09.2020 по делу № 2-654/2020. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Wsds1emvTkW1/> (дата обращения: 02.02.2022).

64. Решение Дубровского районного суда Брянской области от 23.07.2020 по делу № 2-432/2019. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/CbHAGEZqoObw/> (дата обращения: 02.02.2022).

65. Решение Якутского городского суда от 30.07.2020. по делу № 2-13661/2019. URL: [//sudact.ru/regular/doc/woIKrz7NKOZX/](http://sudact.ru/regular/doc/woIKrz7NKOZX/) (дата обращения: 02.02.2022).

66. Свод законов Российской Империи. Издание в 16-ти томах. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire> (дата обращения: 25.12.2021).

67. Сезонова И. Р. Понятие и существенные условия договора строительного подряда // Юридический факт. 2018. № 33. С. 32-35.

68. Серкова Ю. А. Договор строительного подряда в системе договоров на выполнение работ // Ученые записки Казанского государственного университета. 2007. Том. 149. Кн. 6. С. 145-154.

69. Скворцова Т. А., Тимошенко И. Е. К вопросу о предмете договора строительного подряда // Сборник избранных статей по материалам научных конференций ГНИИ «Нацразвитие» : Материалы конференций, Санкт-Петербург, 26–28 июня 2019 года. Санкт-Петербург: Частное научно-образовательное учреждение дополнительного профессионального образования Гуманитарный национальный исследовательский институт «НАЦРАЗВИТИЕ», 2019. С. 150-151.

70. Содержание договора строительного подряда. URL: <https://docs.cntd.ru/document/420300047?section=status> (дата обращения: 03.02.2022).

71. Суханов Е. А. Гражданское право. Обязательственное право: Учебник. М.: Волтерс Клувер, 2018. 1208 с.

72. Теплов Д. В. Договор строительного подряда с участием ОВД: дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03. С-Пб., 2006. 176 с.

73. Унифицированные формы первичной учетной документации. Альбом унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ: утверждены Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 №100. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_26303/d7e7d105e01770fac8296c4832201fd3f313d0b5/ (дата обращения: 06.02.2022).

74. Филатов Д. Н. История развития договора строительного подряда в России // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. URL: http://dspace.bsu.edu.ru/bitstream/123456789/9681/1/Filatov_Istoria_Razvitia.pdf (дата обращения 22.12.2021).
75. Филипенко В. Строительные споры (I): несколько вопросов теории и практики строительного подряда. URL: https://zakon.ru/blog/2021/09/12/stroitelnye_spory_i_neskolko_voprosov_teorii_i_praktiki_stroitelnogo_podryada (дата обращения: 25.02.2022).
76. Хуадонов К. Г. Договор строительного подряда: формирование правового института // Проблемы экономики и юридической практики. 2010. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-stroitelnogo-podryada-formirovanie-pravovogo-instituta> (дата обращения: 28.12.2021).
77. Черная Н. В. Объект незавершенного строительства как предмет договора строительного подряда // Юридический мир. 2010. №11. С. 42-45.
78. Чумакова О. В. Существенные условия договора строительного подряда // Вопросы российского и международного права. 2019. Т. 9. № 6-1. С. 60-65.
79. Экспертиза качества строительных работ. URL: https://ingeneral.ru/stroitel'naya_expertiza/ekspertiza-kachestva-stroitelnykh-rabot/ (дата обращения: 23.03.2022).
80. Civil Code of Georgia. URL: <https://matsne.gov.ge/document/download/31702/75/en/pdf> (дата обращения: 23.02.2022).
81. Civil Code of the Czech Republic. URL: <https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/4-619-7296> (дата обращения: 23.02.2022).
82. Law of obligations and contracts. URL: <http://www.bulgaria-law-of-obligations.bg/law.html> (дата обращения: 23.02.2022).