

Существенные условия договора строительного подряда

Гребеник Анна Дмитриевна

Магистрант кафедры гражданского права и процесса
Юридического института НИУ «БелГУ»
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский
университет, 308015, г.Белгород, ул.Победы,85

В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ к существенным относятся «условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные» либо необходимые для этого вида договоров, а также условия, по которым должно быть достигнуто соглашение в связи с заявлением одной из сторон. Для сторон важно достичь соглашения по всем существенным условиям договора. В противном случае договор будет считаться незаключенным.

В то же время Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ (далее - ВАС РФ) в п. 7 Информационного письма от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»¹ указал, что если стороны не согласовали условие договора, считающееся существенным, после чего совместными действиями по исполнению договора и его принятию сняли необходимость согласования этого условия, договор признается заключенным. Указанная правовая позиция была поддержана Верховным Судом РФ в определении от 03.02.2015 № 52-КГ14-1².

Из толкования п. 1 ст. 740 ГК РФ следует, что к существенным условиям договора строительного подряда относятся предмет, срок и цена выполнения работ. На такой состав существенных условий договора строительного подряда указывают большинство ученых-цивилистов. Однако в названном выше определении Верховного Суда РФ от 03.02.2015 № 52-КГ14-1 к суще-

¹ «Вестник ВАС РФ», № 4, апрель, 2014.

² Определение от 03.02.2015 № 52-КГ14-1 // СПС КонсультантПлюс.

ственным условиям этого договора отнесены предмет и срок выполнения работ.

Предмет договора отражает то, по поводу чего он заключается. Интересы обеих сторон договора должны быть уравновешены, сбалансированы. В договоре строительного подряда интересом сторон выступает выполнение работ для получения определенного материального результата – построенного или реконструированного объекта недвижимости. Заказчику важно то, как будут осуществляться строительные работы, и какой будет достигнут результат по их окончании. Для подрядчика также большое значение имеет производство и сдача работ, после которой он получает денежное вознаграждение.

В науке гражданского права наряду с предметом выделяется объект договора. При этом под договором подразумевается правоотношение. Объектом является то, на что воздействуют субъекты при исполнении договорных обязательств.

Как утверждает С.С. Занковский, объектом договора строительного подряда выступает работа подрядчика¹, которая выражена в объекте строительства.

Содержание предмета договора строительного подряда определяется на основании задания заказчика, выражающегося в договоре и технической документации. Задание заказчика должно быть обязательно согласовано сторонами. Техническая документация считается обязательной и неотъемлемой частью договора. В ней устанавливается объем, содержание работ и другие требования, предъявляемые к строительству и связанным с ним работам.

Вместе с тем суды указывают, что для признания предмета договора согласованным, должны быть определены содержание, виды и объем подлежащих выполнению работ², объект, на котором будут производиться работы¹ и результат выполняемой подрядчиком работы².

¹ Занковский С.С. Предпринимательские договоры / С.С. Занковский; Отв. ред. В.В. Лаптев. - М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 22.

² Постановление ФАС Поволжского округа от 05.04.2010 по делу N А12-10533/2009 // СПС КонсультантПлюс.

Следующим существенным условием договора строительного подряда является срок выполнения работ – период времени с указанием точных дат, в течение которого выполняются работы и по истечении которого они должны быть завершены.

Президиум ВАС РФ в п. 4 Информационного письма № 51 отмечает, что договор строительного подряда считается незаключенным при отсутствии в нем условия о сроке выполнения работ.

Это условие регулируется ст. 708 ГК РФ, которая устанавливает общие правила о сроках выполнения работ по договору подряда. Договором должны быть определены начальный и конечный сроки выполнения работы. Стороны в договоре могут установить также сроки завершения отдельных этапов работ - промежуточные сроки. Эти сроки обязательны для соблюдения сторонами. Их нарушение влечет наступление ответственности.

Следующим условием договора строительного подряда является цена выполняемых работ, регулируемая ст. 709 ГК РФ. Договором может быть предусмотрена цена работы или способы ее определения. Если в договоре нет указаний о цене, то она может определяться исходя из цен, которые при схожих обстоятельствах обычно взимаются за подобные работы (п. 3 ст. 424 ГК РФ).

В цену договора входит компенсация издержек подрядчика и его вознаграждение.

Обычно цена работ определяется сторонами по своему усмотрению и закрепляется в договоре или в смете.

На наш взгляд, условие о цене договора строительного подряда следует рассматривать как существенное. Из буквального толкования п. 1 ст. 740 ГК РФ, предусматривающего, что «заказчик обязуется ... уплатить обусловленную цену» следует, что цена должна быть определена сторонами, а сам дого-

¹ Постановление ФАС Центрального округа от 18.08.2010 по делу N А48-5405/2009 // СПС КонсультантПлюс.

² Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2012 N 18АП-10733/2012 по делу N А76-11361/2012 // СПС КонсультантПлюс

вор является возмездным. При этом уровень оплаты, условия установления и размен стоимости конкретных видов работ не имеют определяющего значения, а избираются сторонами свободно.

Вместе с тем в п. 54 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 1.07. 1996 г. N 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»¹ отмечено, что при возникновении разногласий между сторонами возмездного договора по условию о цене и недостижении такого соглашения договор считается незаключенным.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ. – 26.01.2009. – № 4. – ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Гражданский Кодекс РСФСР, утв. ВС РСФСР 11.06.1964 (Утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. - № 24.
5. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. IV. Отдельные обязательства. – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1904.
6. Богачева Т.В. Договор строительного подряда // Закон. 2004. № 8.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002.
8. Витрянский В.В. Договор строительного подряда и иные договоры

¹ «Вестник ВАС РФ», 1996, № 9.

в сфере строительства // Хозяйство и право. Приложение к ежемесячному юридическому журналу. 2005. №7.

9. Гражданское право. В 2 ч. Ч. 2: учебник. Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. Издательство: Юнити-Дана, 2011.

10. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2. /под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «ПБОЮЛ Л.В. Рожников», 2001.

11. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. – Москва: РГ-Пресс, 2012.

12. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. / Н.Н. Агафонова, С.В. Артеменков, В.В. Безбах и др.; отв. ред. В.П. Мозолин. – Москва: Проспект, 2014.

13. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2. / В.В. Безбах, Д.А. Белова, Т.В. Богачева и др.; отв. ред. В.П. Мозолин. – Москва: Проспект, 2015.

14. Ершов О.Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: дис. канд. юрид. наук. 12.00.03. М., 2005.

15. Ершов О.Г. О предмете договора строительного подряда // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 4.

16. Ершов О.Г. Размышления о предмете договора подряда на выполнение проектных работ в строительстве // Юридическое образование и наука. – 2010. № 4.

17. Занковский С.С. Предпринимательские договоры / С.С. Занковский; Отв. ред. В.В. Лаптев. - М.: Волтерс Клувер, 2004.

18. Заяханов Г.М. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юр. наук. / Г.М. Заяханов. 12.00.03. Екатеринбург. 2009.

19. Коведяев С.В., Маслова Е.А. Проблемные вопросы договоров строительного подряда // Правовые вопросы строительства. 2007. № 1.

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

21. Никитин А.В. Договор подряда в гражданском праве Российской Федерации: монография. – М.: Юрлитинформ, 2014.
22. Новицкий И.Б. Римское право. 6-е изд., стереотип. - М., 1994.
23. Озеров П.С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: дис. канд. юрид. наук.12.00.03. Краснодар. 2003.
24. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 3. Договоры и обязательства. М.: Статут, 2003.
25. Римское частное право: Учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. - М.: Юристъ, 2001.
26. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ. 2004.
27. Российское гражданское право: В 2 т. Т.2. Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. Статут. 2011.
28. Свод законов Российской империи (ст. 1737). См.: Кодификация российского гражданского права. Екатеринбург: Издательство Института частного права. 2003.
29. Файзулин В.Р. Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву: автореф. дис.... канд. юрид. наук. - М., 2005.
30. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т.2 – М.: Статут, 2005.
31. Шпачева Т.В. Обобщение судебной практики применения норм параграфа 3 «Строительный подряд» главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации // Арбитражные споры. 2013. № 4 // СПС КонсультантПлюс.
32. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. М.: Ось-89, 2002.