

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ПРОЦЕССА

**ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА КАК
САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ВИДА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Магистерская диссертация
обучающегося по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция
программа «Гражданское право, семейное право,
международное частное право»
заочной формы обучения, группы 01001560
Гребеник Анны Дмитриевны

Научный руководитель
к.ю.н., доцент
Зинковский М.А.

Рецензент
юрисконсульт ООО «Агентство
стратегических технологий и
консалтинговых систем»
г. Белгород
Кудинова И.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
-----------------------	---

ГЛАВА 1. Общая характеристика договора строительного подряда

§1.1 Понятие и элементы договора строительного подряда.....	10
§1.2 Отличие договора строительного подряда от смежных договоров.....	34
§1.3 Порядок и правила заключения и прекращения договора строительного подряда.....	43

ГЛАВА 2. Содержание договора строительного подряда

§2.1 Права и обязанности заказчика по договору строительного подряда.....	56
§2.2 Права и обязанности подрядчика по договору строительного подряда.....	67
§2.3 Ответственность сторон по договору строительного подряда.....	80

Заключение	93
-------------------------	----

Список использованной литературы	98
---	----

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В сфере правового регулирования строительной деятельности особое место отводится договору строительного подряда, который закрепляет имущественные отношения по строительству, реконструкции недвижимых объектов, а также отношения по осуществлению иных работ на объектах недвижимости.

На законодательном уровне частные отношения, основанные на договоре строительного подряда, регулируются Гражданским Кодексом РФ.

В новом гражданском законодательстве заложен качественно иной подход правового регулирования, основанный на незыблемости института собственности, равной защиты всех ее форм и участников гражданских отношений. Из ранее действовавшего массива законодательства о капитальном строительстве, отличавшегося излишней детализацией отношений участников строительной деятельности, в настоящее время уже ни один законодательный акт не действует.

Новое законодательство о договоре строительного подряда внесло существенные коррективы, направленные на возврат роли договора строительного подряда как универсального регулятора подрядных отношений в строительстве и при капитальном ремонте зданий и сооружений. В частности, изменился метод правового регулирования отношений в строительном подряде; теперь стороны вправе самостоятельно выбирать условия договора, конкретизировать и изменять их по своему усмотрению; расширилось число участников подрядных отношений, которыми могут быть как юридические, так и физические лица; нормы о договоре строительного подряда более конкретизированы и дополнены по сравнению с ранее действовавшим законодательством. Сложилась определенная правоприменительная практика норм о договоре строительного подряда.

Однако действующим гражданским законодательством некоторые вопросы по строительному подряду не урегулированы.

В доктрине гражданского права многие аспекты договора строительного подряда являются неоднозначными, дискуссионными, по-разному трактуются учеными-правоведами. К числу недостаточно разработанных проблем договора строительного подряда можно отнести определение предмета договора строительного подряда, вопрос о праве собственности сторон договора на результат работ, вопрос о правовой природе действий сторон по подписанию акта сдачи-приемки выполненных работ.

В правоприменительной практике сформировался ряд проблемных вопросов, требующих разрешения, устранения правовой неопределенности. Поэтому договор строительного подряда нуждается в серьезном исследовании, как с позиций теории, так и правоприменительной практики.

Объектом исследования выступают гражданско-правовые отношения, возникающие на основании договора строительного подряда.

Предметом исследования служат нормы гражданского права, регулирующие элементы, содержание договора строительного подряда, заключение, прекращение и исполнение договора строительного подряда, ответственность сторон по договору. В предмет исследования входят нормы публичного права, регламентирующие отношения субъектов напрямую, или устанавливающие административно-правовые предпосылки заключения договора, а также научные труды ученых-цивилистов по теме настоящей работы и материалы судебно-арбитражной практики в сфере строительного подряда.

Степень и научная разработанность темы исследования. Общие теоретические проблемы правовых аспектов строительного подряда как самостоятельного вида договорных отношений исследовались в трудах таких известных цивилистов, как В.К. Андреев, Б.С. Антимонов, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Д.М. Генкин, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкин, Н.С. Малеин,

Д.И. Мейер, В.А. Ойгензихт, В.А. Тархов, В.А. Хохлов, Г.Ф. Шершеневич, Е.Д. Шешенин и др.

Неподдельный интерес для автора представили диссертационные исследования Е.Л. Абрамцовой, О.Г. Ершова, Н.В. Курамжиной, Е.В. Лапугековой, С.Н. Мокрова, П.С. Озерова, Д.В. Теплова, В.Р. Файзулина, в которых отражены общие и частные проблемы строительного подряда, проанализированы правовые аспекты содержания данного договора, внесены предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Тем не менее, некоторые вопросы, возникающие в правовой регламентации договора строительного подряда, так и остались не решенными.

Целью исследования является комплексное изучение правового регулирования договора строительного подряда и практики его применения, выработка позиции по дискуссионным доктринальным вопросам, разработка предложений по совершенствованию законодательства в данной сфере.

Для достижения обозначенной цели в магистерской диссертации были обозначены следующие **задачи**:

- изучение законодательства, регулирующее договор строительного подряда, и практики его применения;
- анализ предмета и других существенных условий договора строительного подряда;
- определение места договора строительного подряда в системе гражданско-правовых договоров и отличий от других договоров;
- анализ субъектного состава отношений в рассматриваемой сфере, требований, предъявляемых к сторонам договора, анализ договорных связей;
- выявление особенностей заключения и прекращения договора строительного подряда;
- анализ содержания договора строительного подряда;
- определение форм, видов, особенностей, оснований освобождения от ответственности сторон по договору строительного подряда.

Методологическая основа исследования включает в себя общенаучные методы познания: диалектический, формально-логический, системный, сравнительно-правовой, структурно-функциональный, а также специальные методы исследования: толкование, правовое моделирование, конкретизация и др.

Теоретической основой магистерской диссертации явились научные труды М.И. Брагинского, Т.В. Богачевой, В.В. Витрянского, С.П. Гришаева, С.С. Занковского, О.С. Иоффе, А.А. Каравайкина, С.В. Коведяева, В.П. Мозолина, И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского, Е.А. Суханова, Л.В.Санниковой, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, М.Г. Розенберга, Ю.В. Романца, П.С. Озерова, В.Ф. Чигира, Е.Д. Шешенина, Т.В. Шпачевой, А.М. Эрделевского, С.П. Юшкевича.

Среди последних работ по теме исследования изучены научные труды К.С. Безика, А.Х. Бербекова, Е.А. Грызыхиной, О.Г. Ершова, Г.М. Заяханова, З.К. Кондратенко, О.Е. Маховой, А.В. Пьянковой, Д.С. Некрестьянова, А.В. Никитина, В.Р. Файзулина, Р.Д. Фархутдинова.

Нормативной и эмпирической основой работы стали законодательные акты РФ, такие как: Конституция РФ¹, Гражданский кодекс Российской Федерации² (далее - ГК РФ), Градостроительный кодекс Российской Федерации³ (далее - ГрК РФ), Земельный кодекс Российской Федерации⁴ и др., материалы судебной практики по спорам, вытекающим из

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

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; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // СЗ РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). – Ст. 16.

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

договора строительного подряда.

Научная новизна заключается в том, что в магистерской диссертации представлено научное исследование теоретических проблем правовых аспектов строительного подряда как самостоятельного вида договорных отношений. Раскрыты понятие и элементы договора строительного подряда, выявлено отличие договора строительного подряда от смежных договоров, рассмотрены особенности заключения и прекращения договора строительного подряда, подробно изучено содержание договора, а также особенности ответственности сторон по договору строительного подряда.

По результатам проведенного исследования **на защиту диссертантом выносятся следующие положения**, носящие рекомендательный характер:

1. Определяется предмет договора строительного подряда, под которым понимается деятельность, сопряженная с созданием, переустройством, либо ремонтом объектов недвижимости, итогом которых станут новые, усовершенствованные объекты недвижимости.

2. Формируются следующие условия договора строительного подряда:

а) предмет договора строительного подряда;

б) сроки, установление которых должны обеспечивать права и охраняемые законом интересы заказчика;

в) цена, либо способ определения цены.

3. Обосновывается возможность отграничения договора строительного подряда от иных договоров подряда с учетом комплексного наличия таких гражданско-правовых признаков, как: существенные условия договора строительного подряда, правовое положение заказчика и подрядчика, совокупность их прав и обязанностей и, в то же время, неосуществимость отграничения по какому-либо одному из признаков.

4. Аргументируется рациональность ознакомления поставщика с технической документацией до подписания договора строительного подряда в целях определения ее соответствия установленным требованиям в случае подготовки технической документации заказчиком.

Предлагается дополнить п. 2 ст. 743 ГК РФ следующим образом: «В случае подготовки технической документации заказчиком подрядчик проверяет ее соответствие установленным требованиям до подписания договора строительного подряда».

5. Обнаружено расхождение названий документации: в ГК РФ используется термин «техническая документация», а в Градостроительном кодексе РФ - «проектная документация». Преимущественным представляется термин «техническая документация». Предлагается ликвидировать выявленное несоответствие путем исключения из п. 4 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ указания на проектную документацию.

6. В связи с тем, что предельный срок выявления недостатков в выполненных строительномонтажных работах, закрепленный ст. 756 ГК РФ, мал, так как замечания по качеству объекта недвижимости могут быть выявлены в течение всего срока эксплуатации, ст. 756 ГК РФ предлагается изложить следующим образом: «Срок обнаружения недостатков качества строительных работ равен сроку эксплуатации объекта недвижимости».

7. Обосновывается потребность дополнения главы 37 ГК РФ нормой о вероятности приостановления исполнения договора строительного подряда как со стороны заказчика, так и со стороны подрядчика.

Теоретическая значимость исследования. Положения магистерской диссертации, полученные выводы и предложенные рекомендации расширяют научные знания о договоре строительного подряда и могут быть использованы в преподавании дисциплины «Гражданское право» в высших образовательных учреждениях при подготовке лекций, практических занятий, а также послужить теоретической базой для дальнейшего изучения

проблем, касающихся правовых аспектов строительного подряда как самостоятельного вида договорных отношений.

Практическая значимость исследования. На основе проведенного научного исследования автор подготовил рекомендации, которые могут стать основой для внесения соответствующих изменений в законодательство, а также для формулирования указаний совершенствования судебной практики по рассматриваемым в работе вопросам.

Апробация результатов исследования. Магистерская диссертация выполнена, обсуждена и рекомендована к защите на кафедре гражданского права и процесса Белгородского государственного национального исследовательского университета.

Основные выводы и положения диссертационного исследования нашли свое отражение в следующих работах автора:

1. Гребеник, А.Д. Понятие договора строительного подряда / А.Д. Гребеник // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа: <http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20703>.

2. Гребеник, А.Д. Существенные условия договора строительного подряда / А.Д. Гребеник // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа: <http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20704>.

Структура магистерской диссертации обусловлена целями и задачами данного научного исследования и включает в себя введение, две главы, состоящие из шести параграфов, заключение и список использованной литературы.

Глава 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

§ 1.1 Понятие и элементы договора строительного подряда

В доктрине гражданского права всё многообразие договоров принято разделять на три группы: договоры о передаче имущества, выполнении работ и оказании услуг. Договор строительного подряда относится к группе договоров о выполнении работ и рассматривается как разновидность договора подряда¹.

В главе 37 Гражданского Кодекса Российской Федерации закреплён единый тип договоров – «Подряд», а также выделены его виды. Одним из таких видов является договор строительного подряда.

Договор подряда был известен римскому частному праву, в котором выделялось три вида найма: наем вещей (*locatio-conductio rerum*), наем услуг (*locatio-conductio operarum*) и наем работ или подряд (*locatio-conductio operis*). Общим между наймом вещей и услуг было то, что одна сторона обязывалась обеспечить другой стороне пользование неким объектом, а другая сторона принимала на себя обязанность уплатить за это обусловленную денежную сумму. Наем работ был направлен не на пользование рабочей силой другой стороны договора как таковой, а на результат труда². Все названные договоры характеризовались признаком возмездности.

Как отмечал Лабейон, подряд предполагает такую работу, которую греки именуют термином «законченный труд» - определенный окончательный результат проведенной работы, противопоставляя его «работе» - как трудовому процессу.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002. – 6 с.

² Римское частное право: Учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. - М.: Юристъ, 2001. – 361 с.

Наряду с этим по договору подряда заказчик должен был предоставить самый существенный материал для работы. Например, это мог быть участок земли, на котором нужно было построить здание¹.

Кроме того, подрядчику необязательно было выполнять работу лично. Он мог привлечь к ее выполнению третьих лиц.

В римском праве договор строительного подряда не выделялся как отдельный договор, а существовал в пределах *locatio-conductio rerum*, когда работу выполнял раб, или *locatio-conductio operis*, если исполнителем был свободный человек².

Ряд положений, разработанных римскими юристами, был воспринят российской правовой системой.

В дореволюционном гражданском законодательстве подряд определялся как договор, по которому одна из сторон принимает на себя обязательство исполнить своим иждивением предприятие, а другая сторона – «учинить денежный платеж»³. Предметом договора подряда считалось предприятие.

По словам Г.Ф. Шершеневича предприятием признавалось «исполнение работы как продукт приложения рабочей силы», под которым понимался, во-первых, результат труда, во-вторых, продолжительное состояние трудовой деятельности⁴. Подрядчик по своему усмотрению мог выбирать способы осуществления работы.

Как писал К.Н. Анненков, объектом договора подряда выступала работа, выполнявшаяся за оговоренное вознаграждение и предполагавшая

¹ Римское частное право: Учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. - М.: Юристъ, 2001. – 361с.

² Ершов О.Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: дис. канд. юрид. наук. 12.00.03. - М., 2005. - 13с.

³ Свод законов Российской империи (ст. 1737). См.: Кодификация российского гражданского права. – Екатеринбург, 2003. - С. 255.

⁴ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т.2 – М.: Статут, 2005. – 462с.

экономический результат¹. Результатом труда могла быть постройка или переделка здания, сооружения.

Вместе с тем легальным признаком подряда было выполнение работ иждивением подрядчика. Однако многие ученые не считали его обязательным признаком подряда². Г.Ф. Шершеневич указывал на самостоятельность подрядчика при разработке плана достижения конечного результата, названного заказчиком³.

По мнению К.Н. Анненкова важным признаком подряда являлось то, что подрядчик принимал на себя обязательство совершить работу, «но не своим трудом, а при посредстве других людей»⁴. Однако этот признак не был обязательным для подряда. Стороны могли установить любой порядок выполнения работ.

Таким образом, к признакам подряда относились самостоятельность подрядчика при выполнении работ, достижение материального результата путем затрат со стороны подрядчика и денежное вознаграждение за этот результат.

В Гражданском Кодексе РСФСР 1964 г.⁵ договор строительного подряда именовался договором подряда на капитальное строительство и закреплялся как самостоятельный вид договора (ст. 368 ГК РСФСР). Правовое регулирование обычного подряда и договора подряда на капитальное строительство различалось.

В Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г.⁶ договор подряда на капитальное строительство относился к виду договора подряда.

¹ Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. IV. Отдельные обязательства. – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1904. – С. 181.

² Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 3. Договоры и обязательства. – М.: Статут, 2003. – С. 406.

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т.2 – М.: Статут, 2005. – 462с.

⁴ Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. IV. Отдельные обязательства. – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1904. – С. 229.

⁵ «Свод законов РСФСР», т. 2, 1988 г.

⁶ «Ведомости СНД и ВС СССР», 1991, № 26.

Как уже указывалось, действующий ГК РФ рассматривает договор строительного подряда в качестве вида договора подряда.

В соответствии с п. 1 ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в предусмотренный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект или выполнить другие строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить установленную цену.

Для характеристики договора строительного подряда следует выяснить, что считать работой. Действующее гражданское законодательство не содержит определения понятия «работа». В науке гражданского права выделяются следующие отличительные признаки работ.

Во-первых, это материальный, овеществленный результат деятельности исполнителя, который появляется вследствие создания новой вещи, становится объектом вещного права и передается заказчику¹.

Во-вторых, выполнение работы предполагает наличие результата, отделимого от деятельности исполнителя. Однако в цивилистике отделимость результата от деятельности исполнителя трактуется по-разному.

Так, Е.Д. Шешенин писал, что когда результат деятельности не может существовать отдельно от исполнителя и не признается товаром, его следует отнести к услугам, а не к работам². Имеется ввиду, что результат должен быть отделимым от личности подрядчика.

М.И. Брагинский утверждал, что отделимого от деятельности результата не существует в случае, когда заказчику возвращается вещь, переданная им ранее³. Это означает, что отделимый от деятельности

¹ Никитин А.В. Договор подряда в гражданском праве Российской Федерации: монография. – М.: Юрлитинформ, 2014. – 13 с.

² Шешенин Е.Д. Классификация гражданско-правовых обязательств по оказанию услуг // Гражданское право и сфера обслуживания: межвузовский сборник научных трудов. - Свердловск, 1984. - С. 44.

³ Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договоры. - М.: Статут, 1999. - С.36.

результат возникает при создании новой вещи и не появляется при обработке существующей вещи.

По мнению Ю.В. Романца делимость имеет место, когда результат деятельности существует отдельно от нее, и в любой момент можно установить, какая часть работ произведена¹. При таком понимании делимости сложно отграничить ее от свойства материальности результата деятельности.

В-третьих, при выполнении работы основной интерес для заказчика представляет результат работы, а не сама работа как таковая.

По мнению Л.В. Санниковой, признаком работы следует считать предмет – вещь, на которую воздействует подрядчик, независимо от наличия делимого и овеществленного результата².

Таким образом, понятие работы неоднозначно понимается учеными-юристами, что вызывает сложности при отграничении его от смежного понятия услуг и определении подлежащих применению моделей договоров подряда или возмездного оказания услуг при регулировании конкретных отношений сторон. Законодателю следует сформулировать легальные определения этих понятий на основе обобщения и систематизации научных разработок в этой области и правоприменительной практики.

Можно предложить следующее определение понятия «работа» - это результат деятельности исполнителя, выраженный в материальной форме, имеющий индивидуальные признаки, предназначенный для передачи заказчику в качестве исполнения по договору.

Большинство правоведов указывают на необходимость получения результата работы исполнителя. Ст. 128 ГК РФ³ относит результаты работ к объектам гражданских прав. Поэтому следует указать, что к признакам

¹ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. - М.: Юрист, 2004. - С.369.

² Санникова Л.В. Услуги в гражданском праве России. - М.: Волтерс Клувер, 2006. - С.97.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

результата работы в литературе относятся, во-первых, обязательное, гарантированное его получение лицом, имеющим необходимые для этого знания, умения, навыки, во-вторых, овеществленная форма результата работы, которая позволит отделить его от действий подрядчика и передать заказчику¹.

Согласно п. 2 ст. 702 ГК РФ к строительному подряду как виду договора подряда применяются общие положения ГК РФ о подряде, если иное не предусмотрено нормами § 3 главы 37 ГК РФ, являющимися специальными по отношению к нормам §1 главы 37 ГК РФ. Это означает, что договору строительного подряда присущи родовые признаки подряда, а также специфические черты, отличающие его от обычного подряда. В то же время некоторые ученые-цивилисты рассматривают договор строительного подряда в качестве самостоятельного типа договорных отношений².

Родовыми признаками рассматриваемого договора являются следующие:

Во-первых, осуществление подрядчиком работ в соответствии с заданием заказчика.

Во-вторых, по итогам выполнения работ должен быть получен результат, отделимый от самой работы. Договор направлен на достижение конкретного результата. Если такой результат не будет получен в ходе совершения работ, то не возникнет право на встречное предоставление. Поэтому неисполнением договора подряда будет признаваться осуществление работ, по итогам которых не был достигнут результат.

В-третьих, результат работы должен носить индивидуальный характер³.

¹ Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2011. – 1008с.

² Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. - М.: Ось-89, 2002. – 5с.

³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002. – С. 15.

К видовым признакам договора строительного подряда относится выполнение работ на объекте недвижимости, неразрывно связанном с землей. Целью производства работ является увеличение прочности, устойчивости, надежности объекта недвижимости, а также монтаж оборудования и иная деятельность на строящемся объекте¹. При этом работы направлены на строительство нового объекта или реконструкцию существующего объекта недвижимости.

Следовательно, критерием для выделения договора строительного подряда в качестве вида договора подряда стал особый характер выполняемой работы и сфера, в которой она осуществляется.

Согласно п. 2 ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда выполняются работы по строительству или реконструкции предприятия, здания, сооружения или иного объекта, осуществляются монтажные, пусконаладочные и иные неразрывно связанные со строящимся объектом работы.

Легальные определения указанных понятий содержатся в ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ (далее - ГрК РФ)². Так, строительство – это создание зданий, строений, сооружений (п. 13 ст.1 ГрК РФ). К объектам капитального строительства относятся здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не закончено (далее - объекты незавершенного строительства), кроме временных построек, киосков, навесов и иных схожих построек.

Под реконструкцией объектов капитального строительства следует понимать изменение параметров объекта капитального строительства, его частей, в частности, надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

¹ Озеров П.С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / П.С. Озеров. – Краснодар, 2003. - 20 с.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // Российская газета. № 290. 2004.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства представляет собой замену и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или другие элементы, улучшающие показатели таких конструкций, и (или) восстановление названных элементов.

Особого внимания требует квалификация работ по капитальному ремонту зданий и сооружений. В силу п. 2 ст. 740 ГК РФ к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений применяются положения о договоре строительного подряда, если иное не предусмотрено договором. Из этого следует, что стороны могут исключить применение норм о договоре строительного подряда к их правоотношениям.

На наш взгляд, следует поддержать точку зрения о том, что работы по капитальному ремонту объектов недвижимости относятся к предмету регулирования договора строительного подряда. В то же время стороны конкретного правоотношения могут воспользоваться предоставленным законом правом и исключить применение норм о строительном подряде к своим отношениям. В этом случае на отношения по капитальному ремонту будут распространены нормы о возмездном оказании услуг.

Кроме того, по договору строительного подряда могут выполняться работы по заданию гражданина в целях удовлетворения бытовых и иных личных потребностей. К таким отношениям будут применяться наряду с нормами §3 главы 37 ГК РФ положения § 2 главы 37 ГК РФ в части прав заказчика по договору бытового подряда (п. 3 ст. 740 ГК РФ).

По юридической природе договор строительного подряда является консенсуальным, двусторонне обязывающим, возмездным¹.

Признак консенсуальности предполагает, что договор считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем

¹ Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2012. - С. 453.

существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ), что выражается в получении лицом, направившим оферту, ее акцепта (п. 1 ст. 433 ГК РФ). Поскольку определение договора строительного подряда выражено императивной нормой, стороны не могут установить реальный характер заключаемого договора.

Признак двусторонности договора налагает на его стороны взаимные права и обязанности. Основная обязанность подрядчика – построить по заданию заказчика определенный объект или выполнить другие строительные работы. Обязанности заказчика – создать необходимые условия для выполнения работ, что характерно именно для отношений по договору строительного подряда, принять их результат и выплатить согласованную цену.

Признак возмездности означает, что за исполнение обязанностей по договору сторона должна получить от контрагента плату или иное встречное предоставление (п. 1 ст. 423 ГК РФ). Из буквального толкования положений §3 главы 37 ГК РФ следует, что договор строительного подряда во всех случаях должен быть возмездным.

Перейдем к рассмотрению элементов договора строительного подряда, к которым относятся субъектный состав, существенные условия, форма договора¹.

Сторонами договора строительного подряда выступают заказчик и подрядчик. Заказчиком по договору может быть любой субъект гражданского права: физическое лицо, юридическое лицо, в том числе иностранное, а также публично-правовое образование в лице уполномоченного государственного органа. Как правило, заказчик обладает общей правоспособностью, то есть может иметь «гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом» (п. 1 ст. 49 ГК РФ).

¹ Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2. /под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «ПБОЮЛ Л.В. Рожников», 2001. – 736 с.

Функции заказчика может выполнять лицо, вкладывающее собственные, заемные или привлеченные средства в форме инвестиций в строительство и обеспечивающее их целевое использование – инвестор (п. 3 ст. 2 Закона РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР»)¹.

В то же время инвестор может передать функции заказчика другому лицу – специализированной организации, обладающей знаниями, опытом в данной области. При этом между инвестором и заказчиком заключается инвестиционный договор, по правовой природе являющийся договором поручения или комиссии. Этим договором лицо, действующее по поручению инвестора, наделяется полномочиями по заключению договора строительного подряда в качестве заказчика с исполнителем работ.

Подрядчиком по договору строительного подряда обычно выступает предприниматель: юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, обладающие достаточными знаниями, умениями, опытом для совершения строительных работ.

По критерию субъектного состава договор строительного подряда следует отнести к числу предпринимательских, поскольку хотя бы одной из сторон такого договора, а зачастую и обе стороны, являются субъектами предпринимательской деятельности².

В силу прямого указания закона для производства работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю необходимо иметь лицензию на осуществление такого вида деятельности или свидетельство о допуске к определенному виду работ.

¹ Закон РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 29. Ст. 1005.

² Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; под ред. А.П. Сергеева. – Москва: РГ-Пресс, 2011. – 1008 с.

Согласно подп. 15 п. 1 ст. 12 Федерального закона (далее – ФЗ) от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»¹ (далее – ФЗ № 99) к лицензируемым видам относится деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений.

В силу ст. 55.8 ГрК РФ для выполнения видов работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, подрядчику необходимо иметь свидетельство о допуске к работам, влияющим на безопасность объектов капитального строительства (далее - свидетельство о допуске к работам). Перечень таких видов работ установлен Приказом Министерства регионального развития РФ от 30.12.2009 г. № 624².

В силу п. 1 ст. 3.2 ФЗ от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»³ до 1.01.2010 г. совершение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства было возможно по выбору исполнителя на основании: лицензии, выданной по правилам п. 2 ст. 17 ФЗ от 8.08.2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» или свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, выданного саморегулируемой организацией. С 1.01.2010 г. действие указанных лицензий прекратилось.

Названные свидетельства выдаются саморегулируемыми организациями в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – СРО). Правовую основу их

¹ Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Российская газета. № 97. 2011.

² Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.04.2010 № 16902) // Российская газета. № 88. 2010.

³ Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. № 290. 2004.

деятельности составляет ФЗ от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – ФЗ № 315)¹, устанавливающий общие правила создания и функционирования СРО в различных сферах предпринимательства. Специальными по отношению к ФЗ № 315 являются нормы главы 6.1 ГрК РФ, регулирующие деятельность саморегулируемых организаций в области строительства.

Согласно п. 17 ст. 1 ГрК РФ СРО - некоммерческие организации, которые учреждены в форме ассоциации (союза), основаны на членстве субъектов предпринимательской деятельности, выполняющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

По содержанию деятельность СРО выражается в разработке, утверждении требований к выдаче свидетельств о допуске, правил контроля за соблюдением членами СРО требований к выдаче свидетельств о допуске, требований стандартов СРО и правил саморегулирования, а также документа, который предусматривает систему мер дисциплинарного воздействия за нарушение членами СРО перечисленных требований и правил (п. 2 ст. 55.1 ГрК РФ).

В силу п. 2 ст. 55.4 ГрК РФ необходимым условием приобретения СРО права выдавать свидетельства о допуске к работам является наличие компенсационного фонда, размер которого должен быть не менее одного миллиона рублей на одного члена СРО. Если СРО установила требование для ее членов страховать гражданскую ответственность за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые влияют на безопасность возводимых объектов капитального строительства, то размер компенсационного фонда сокращается до трехсот тысяч рублей на одного члена СРО.

Согласно ст. 55.16 ГрК РФ СРО в пределах средств компенсационного фонда СРО несет солидарную ответственность по обязательствам своих

¹ Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О саморегулируемых организациях» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) // Российская газета. № 273. 2007.

членов, возникшим в результате причинения вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица из-за разрушения, повреждения здания, сооружения, его части, нарушения требований по его безопасной эксплуатации.

Для осуществления строительных работ предпринимателю необходимо стать членом соответствующей СРО, соблюсти требования, предъявляемые к выдаче свидетельства о допуске к определенному виду работ, получить такое свидетельство. Срок и территория действия свидетельства не ограничены. Взимание платы за выдачу свидетельства не предусмотрено (п. 9 ст. 55.8 ГрК РФ).

В соответствии со ст. 55.15 ГрК РФ в случае выявления нарушений членами СРО положений технических регламентов, условий выдачи свидетельств о допуске, требований стандартов и правил СРО применяет в отношении членов, допустивших такие нарушения, меры дисциплинарного воздействия.

Работы на объектах сезонного или вспомогательного назначения, не являющихся объектами капитального строительства, и работы, не влияющие на безопасность зданий, сооружений, могут осуществляться любыми предпринимателями с соблюдением общих правил правоспособности.

Таким образом, в последние годы происходит переход от лицензирования государством работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к саморегулированию этой сферы. При этом государство делегирует свои функции по регулированию рассматриваемого вида предпринимательской деятельности СРО.

На наш взгляд, переход к саморегулированию в области строительства следует отнести к положительному изменению в регулировании этого вида предпринимательской деятельности. СРО устанавливают обязательные для их членов правила, стандарты деятельности, следят за их выполнением, применяют дисциплинарные меры воздействия за их нарушение. Важным

преимуществом СРО является возможность привлечения СРО к гражданско-правовой ответственности за ущерб, нанесенный некачественными работами членов этой СРО. Поэтому СРО заинтересованы в том, чтобы их члены выполняли работы надлежащим образом.

При лицензировании деятельности контроль за ее качеством и безопасностью действующим законодательством не предусмотрен, равно как и ответственность лицензирующих органов за вред, причиненный некачественными работами.

В целом саморегулирование строительной сферы призвано повысить уровень и качество работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, а также увеличить «гарантии прав кредиторов строительных организаций при наступлении гражданско-правовой ответственности»¹ за причинение вреда.

Отношения, складывающиеся между заказчиком и подрядчиком по договору строительного подряда, по своей структуре могут быть простыми и сложными. Так, простая структура договорных связей между заказчиком и подрядчиком имеет место, когда подрядчик лично осуществляет строительные работы, предусмотренные договором.

Однако часто между сторонами устанавливаются сложные договорные связи. Широко распространена модель генерального подряда, согласно которой заказчик заключает договор строительного подряда с генеральным подрядчиком. Последний передает часть своих обязательств по договору другим лицам, специализирующимся на выполнении определенных видов работ – субподрядчикам. Отношения между генеральным подрядчиком и субподрядчиками оформляются договором строительного субподряда.

В то же время п. 4 ст. 706 ГК РФ предоставляет заказчику наряду с договором строительного генерального подряда заключить

¹ Фархутдинов Р.Д. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в строительстве и его эффективность в условиях саморегулирования: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03/ Р.Д. Фархутдинов. – М., 2013. - 29 с.

договоры на выполнение отдельных работ с другими лицами (субподрядчиками) с согласия генерального подрядчика. Так проявляется сочетание системы генерального подряда с прямым договором. В этой ситуации субподрядчики отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы непосредственно перед заказчиком. Последний обязан выполнить свои обязательства непосредственно перед субподрядчиками, в частности, произвести оплату выполненных работ.

Продолжая характеризовать договор строительного подряда, рассмотрим существенные условия этого договора. 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

¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными // Вестник ВАС РФ. № 4. 2014.

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

строительного подряда указывают большинство ученых-цивилистов. Однако в названном выше определении Верховного Суда РФ от 03.02.2015 № 52-КГ14-1 к существенным 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.

Таким образом, договор строительного подряда является основанием возникновения сложного обязательственного правоотношения, которое предполагает наличие единого комплексного предмета. Поэтому следует присоединиться к позиции ученых, полагающих, что предмет рассматриваемого договора единый, включает деятельность по выполнению работ и их результат в виде построенного или реконструированного здания, сооружения или выполненного комплекса монтажных, пусконаладочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся объектом или работ по капитальному ремонту объекта недвижимости¹.

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

¹ Ершов О.Г. О предмете договора строительного подряда // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 4. С. 27.

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.

В состав технической документации входит исходно-разрешительная (ИРД), предпроектная и проектная документация (проекты на строительство) и др. К исходно-разрешительной документации относится разрешение на строительство, государственные акты или акты муниципальных органов на право пользования землей и другая документация².

В то же время Президиум ВАС РФ в п. 5 Информационного письма от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»³ (далее – Информационное письмо № 51) указал, что отсутствие утвержденной технической документации не следует считать безусловным основанием для признания договора незаключенным. Предмет договора может устанавливаться путем ознакомления с типовыми образцами и иным образом.

При решении вопроса о том, подтверждает ли приемка заказчиком результата работ возникновение отношений по подряду при отсутствии заключенного договора в связи с несогласованностью его предмета, судами были сформулированы две позиции.

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

² 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. – С. 319.

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

Согласно первой позиции приемка заказчиком работ при признании договора строительного подряда незаключенным свидетельствует о возникновении отношений по подряду. Так, судом было установлено, что договор между сторонами является незаключенным из-за несогласования сторонами его предмета. В то же время между сторонами фактически сложились отношения подряда, поскольку ООО «СФ «Легион-Строй» выполнило и сдало, а ООО «Атриум» без замечаний приняло работы, что следует из акта приемки выполненных работ формы КС-2. На основании ст. 8, 711, 746, 753 ГК РФ суд пришел к выводу о том, что произведенные работы подлежат оплате¹.

В силу второй позиции арбитражных судов приемка работ заказчиком при незаключенном договоре подтверждает возникновение между сторонами фактических подрядных отношений. Стоимость таких работ взыскивается по нормам о неосновательном обогащении.

Так, ООО «Строительное предприятие» обратилось в суд с иском к ООО «Авто Стил» о признании незаключенным договора строительного подряда и взыскании неосновательного обогащения за фактически выполненные работы. Судом установлено, что стороны не согласовали предмет договора, поскольку невозможно определить стадию строительства объекта к моменту заключения договора. Договор признан незаключенным.

Вместе с тем судом установлено, что между истцом и ответчиком фактически сложились подрядные отношения. Истец выполнил работы, ответчик их принял, что подтверждается актом приемки выполненных работ формы КС-2 и справкой о стоимости выполненных работ формы КС-3, объект введен в эксплуатацию и используется ответчиком в коммерческих целях. На основании этого суд удовлетворил требование истца о взыскании

¹ Определение ВАС РФ от 21.10.2011 № ВАС-13148/11 по делу № А76-17866/2009 // СПС КонсультантПлюс.

стоимости фактически произведенных работ как неосновательного обогащения¹.

Из приведенных примеров следует, что при несогласованности в тексте договора строительного подряда предмета суды исходят из фактически сложившихся между сторонами отношений, исполненных обязательств, стремятся их сохранить. Признание договора незаключенным не освобождает заказчика от обязанности оплатить выполненные и принятые им работы.

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 работы³ и результат выполняемой подрядчиком работы⁴.

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.

¹ Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 14 мая 2010 г. № Ф09-3418/10-С2 // СПС КонсультантПлюс.

² Постановление ФАС Поволжского округа от 05.04.2010 по делу № А12-10533/2009 // СПС КонсультантПлюс.

³ Постановление ФАС Центрального округа от 18.08.2010 по делу № А48-5405/2009 // СПС КонсультантПлюс.

⁴ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2012 № 18АП-10733/2012 по делу № А76-11361/2012 // СПС КонсультантПлюс

Сроки выполнения работ могут устанавливаться в календарных планах, графиках выполнения работ, которые будут являться неотъемлемой частью договора. Договором могут быть предусмотрены сроки как для подрядчика, так и заказчика. В частности, срок передачи заказчиком материалов, оборудования, проектно-сметной документации подрядчику¹.

На практике нередко сроки начала работ определяются указанием на определенное событие. Согласно ст. 190 ГК РФ такое событие должно наступить неизбежно. Так, стороны установили срок выполнения работ – в течение шестнадцати недель с момента получения подтверждения с завода о приеме заказа в производство и получения подрядчиком авансового платежа. Суд первой инстанции посчитал такое условие о сроке согласованным. Суды апелляционной и кассационной инстанций отметили, что на основании принципа правовой определенности для установления срока истечением периода времени начало течения этого периода может быть сформулировано путем указания на событие, которое неизбежно должно наступить, в исключительном случае - на событие, которое уже наступило. Условие договора подряда без указания точной даты совершения этих действий, не может быть признано событием, которое неизбежно должно наступить. Поэтому в договоре не установлен момент, с которого должен исчисляться срок, устанавливаемый истечением периода времени. Начальный и конечный сроки производства работ в договоре не согласованы.

Президиум ВАС РФ постановлением от 18.05.2010 г. №1404/10² отменил принятые по делу решения и разъяснил, что правило об определении периода выполнения работ как существенное условие установлено для недопущения правовой неопределенности в отношениях сторон. Если начальный момент периода определен указанием на действие стороны или иных лиц, в частности, на момент уплаты аванса, и такие действия

¹ Богачева Т.В. Договор строительного подряда // Закон. 2004. № 8. С. 77.

² Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 г. №1404/10 // СПС КонсультантПлюс.

совершены в разумный срок, неопределенность в определении срока производства работ устраняется. Значит, в этом случае условие о сроке выполнения работ должно признаваться согласованным, а договор - заключенным.

Аналогично решается вопрос об определении срока выполнения работ указанием только на конечный срок. Если отсутствие в договоре начального срока осуществления работ не повлекло для подрядчика невозможность приступить к их выполнению и выполнить их в установленный срок, то предполагается, что стороны пришли к соглашению относительно срока выполнения работ¹.

Таким образом, суды указывают, что требование о сроках выполнения работ направлено на то, чтобы исключить правовую неопределенность между сторонами правоотношения. Если сроки в договоре сформулированы с изъятиями из общего правила указания начального и конечного сроков точной датой, договор исполняется сторонами надлежащим образом, стороны не заявляют о споре относительно условия о сроке, это условие следует считать согласованным. Суды стремятся сохранить существующие между сторонами обязательства и признают такие договоры заключенными.

Из анализа дел, связанных с признанием договора строительного подряда незаключенным из-за несогласования сторонами сроков выполнения работ, следует, что суды, установив выполнение работ подрядчиком и их принятие заказчиком без замечаний, делают вывод о наличии между сторонами фактически сложившихся подрядных отношений. Это налагает на заказчика обязанность оплатить стоимость выполненных для него работ². Аналогичная правовая позиция выработана судами и приведена выше по поводу незаключенности договора строительного подряда из-за несогласования условия о предмете договора.

¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.08.2010 по делу № А56-66753/2009 // СПС КонсультантПлюс.

² Постановление Президиума ВАС РФ от 15.11.2013 по делу № ВАС-15682/13 // СПС КонсультантПлюс.

На наш взгляд, такую практику арбитражных судов следует признать правильной, направленной на обеспечение стабильности, устойчивости отношений между участниками гражданского оборота.

Дополнительным аргументом признания условия о сроке существенным условием договора может служить напрямую зависящие от сроков начала и окончания работ распределение рисков между сторонами, начало течения гарантийного срока, срока обнаружения недостатков.

В случае досрочного выполнения работ по договору будет действовать презумпция о недопустимости исполнения работ до срока, согласованного сторонами, применяемая к обязательствам по осуществлению предпринимательской деятельности (ст. 315 ГК РФ). Если заказчик не дал согласия на досрочное выполнение работ, то исполнение обязательств ранее установленного срока будет считаться нарушением условия о сроке.

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. Смета – это документ, которым установлены стоимость отдельных видов работ, их общая стоимость, стоимость оборудования, строительных материалов и конструкций, передаваемых подрядчиком, затраты на эксплуатацию машин и механизмов, стоимость услуг, оказываемых третьими лицами и т.д. Подготовить смету может как заказчик, так и подрядчик. После чего смета должна быть обязательно согласована обеими сторонами. В состав сметной документации могут входить локальные сметы, объектные сметы, сметные расчеты на

отдельные виды затрат, сводные сметные расчеты стоимости строительных работ и т.п. Сметная стоимость строительства определяется на основании проекта и рабочей документации¹.

Существует два вида смет: приблизительная и твердая. В приблизительной смете указывается примерная стоимость будущих работ. Она может быть изменена в ходе осуществления работ, если обнаружится, что работы учтены не в полном объеме или их стоимость превысила предполагаемую. Полезно составлять приблизительную смету, когда на этапе заключения договора не удастся полно предусмотреть весь объем работ или затрат на них и включить их в цену договора. В твердой смете объем и стоимость необходимых работ должны быть установлены окончательно и максимально полно.

В п. 4 ст. 709 ГК РФ содержится презумпция твердой сметы. Это означает, что смета предполагается твердой, если нет указаний об ином. На случай удорожания осуществляемых работ в смете обычно формируется резерв для оплаты основных, а возможно и дополнительных работ.

По общему правилу ст. 709 ГК РФ приблизительная смета может быть увеличена с согласия заказчика, если есть необходимость осуществить дополнительные работы. Твердая смета не может быть изменена сторонами, даже при условии, что в момент заключения договора невозможно было предвидеть полный объем работ или все расходы на их проведение. Однако из толкования п. 3 ст. 743 ГК РФ, п. 3 ст. 744 ГК РФ, являющихся специальными нормами по отношению к нормам ст. 709 ГК, следует возможность увеличения сметы по требованию подрядчика. Это связано с выявлением в процессе строительства не включенных в техническую документацию работ, что влечет необходимость выполнения дополнительных работ либо вызвано возрастанием стоимости работ по

¹ 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. – 968 с.

сравнению со сметой не менее чем на десять процентов по не зависящим от подрядчика обстоятельствам. Причем закон применение этого правила не ставит в зависимость от того, является смета твердой или приблизительной. На основании этого можно сделать вывод о том, что применительно к договору строительного подряда возможно изменение как приблизительной, так и твердой сметы. Представляется, что сделано это для повышения уровня защиты интересов подрядчика по договору строительного подряда.

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 договор 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.

Рассмотрим форму договора строительного подряда.

Поскольку ни § 1 главы 37 ГК РФ, ни § 3 главы 37 ГК РФ не определяют требования к форме договора подряда, значит, форма договора строительного подряда подчиняется общим правилам о форме сделки и договора.

Согласно п. 1 ст. 161 ГК РФ в простой письменной форме должны совершаться: сделки юридических лиц между собой и с гражданами; сделки граждан между собой на сумму более десяти тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки. Исходя из

¹ «Вестник ВАС РФ». 1996. № 9.

субъектного состава, характера работ и цены договора строительного подряда, обычно превышающей десять тысяч рублей, договор должен заключаться в письменной форме.

Согласно ст. 434 ГК РФ договор в письменной форме может заключаться путем составления одного документа, подписанного сторонами, или путем обмена документами через почтовую, электронную и другие виды связи, которые дают возможность достоверно установить, что документ направлен стороной по договору.

Наряду с этим письменная форма договора будет признана соблюденной, если после получения оферты ее адресат (акцептант) в срок, указанный для ее акцепта, осуществит действия по выполнению условий договора (п. 3 ст. 438 ГК РФ). Это так называемый акцепт оферты конклюдентными действиями.

§ 1.2 Отличие договора строительного подряда от смежных договоров

Договор строительного подряда является видом договоров о выполнении работ. В связи с этим необходимо отделять названный договор от других договорных типов, а также от других видов договоров подряда и иных договоров в сфере строительства.

По объекту договора, как правоотношения сторон, договор подряда следует отличать от договора купли-продажи. Вопросу разграничения этих двух договоров большое внимание уделяли римские юристы. Так, Гай указывал, что по договору купли-продажи покупателю передается постоянное обладание вещью, а договор подряда направлен на получение определенного результата (*opus*).

Договор купли-продажи и подряда сближаются, когда совершая работу, подрядчик использует свой материал. Разграничение договоров в этом случае будет зависеть от того, «кто дает самый существенный материал

для выполнения работы»¹. Если самым существенным выступает материал заказчика, то это подряд. Если большая часть материала принадлежит подрядчику, то это купля-продажа.

Таким образом, работы, выполнявшиеся иждивением подрядчика, римские юристы относили к договору купли-продажи, а работы, проводившиеся иждивением заказчика, - к договору подряда.

Аналогичным образом разграничивает договоры купли-продажи и подряда Венская конвенция о международной купле-продаже товаров². Согласно ст. 3 указанной конвенции договоры на поставку товаров, которые будут изготовлены, признаются договорами купли-продажи, если заказчик не принимает на себя обязательство предоставить существенную часть материалов для производства товаров. Это означает, что договором купли-продажи считается изготовление товаров иждивением подрядчика.

Действующее гражданское законодательство РФ разделяет договоры купли-продажи и подряда по другим критериям. Ст. 704 ГК РФ содержит диспозитивную норму об исполнении работы по договору подряда иждивением подрядчика. Стороны могут установить любой порядок обеспечения выполнения работ. Этот признак не является квалифицирующим.

Объектом договора подряда является индивидуально-определенная вещь, в то время как объектом договора купли-продажи может быть и вещь, определяемая родовыми признаками. Правовая характеристика этих договоров идентична: оба договора являются двусторонними, возмездными, консенсуальными. Однако договор купли-продажи может быть исполнен в момент его заключения, что невозможно по договору подряда.

¹ Римское частное право: Учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. - М.: Юрист, 2001. - 458 с.

² Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров. Заключена в г. Вене 11.04.1980 // Вестник ВАС РФ. № 1. 1994.

По характеру действий сторон договор подряда оформляет процесс производства или изменения вещи и ее передачу заказчику, который вправе контролировать деятельность подрядчика по созданию вещи.

При разрешении споров суды высказывают позицию о том, что условия договора подряда направлены, в первую очередь, на определение взаимоотношений сторон в процессе выполнения определенных работ¹. Договор купли-продажи предполагает передачу покупателю существующей вещи. Если по договору купли-продажи передается вещь, которая должна быть создана в будущем, то процесс ее изготовления остается за рамками договора. Для покупателя важна передача вещи продавцом².

Договор строительного подряда нужно отличать от договора купли-продажи недвижимости. Различие между этими договорами проводится по характеру действий сторон. В рамках договора строительного подряда происходит изготовление или изменение вновь создаваемого объекта недвижимости и передача его заказчику. Договор купли-продажи оформляет передачу существующего имущества от одного лица другому.

Как отмечалось выше, в рамках договора строительного подряда для заказчика представляет интерес процесс выполнения работ и результат, который будет получен. При купле-продаже для покупателя имеет значение непосредственно объект недвижимости.

Применительно к купле-продаже будущего недвижимого имущества, Пленум ВАС РФ в п. 6 Постановления от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»³ (далее – Постановление Пленума ВАС РФ № 54) указал, что если сторона договора, обладающая на праве собственности или на другом вещном праве земельным

¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.09.2011 по делу № А56-52060/2010 // СПС КонсультантПлюс.

² Никитин А.В. Договор подряда в гражданском праве Российской Федерации. Монография. «Юрлитинформ». - М. 2014. - С. 36.

³ Вестник ВАС РФ. № 9. 2011.

участком, передает его для строительства здания или сооружения, а контрагент обязуется выполнить строительство, к отношениям сторон должны применяться правила § 3 главы 37 ГК РФ, то есть нормы о договоре строительного подряда.

Следует отделить от договоров купли-продажи и подряда договор на переработку из давальческого сырья. По этому договору одно лицо передает другому сырьё для переработки. В качестве оплаты исполнитель получает определенную часть произведенной продукции¹.

В доктрине этот договор считается смешанным, содержащим элементы договора купли-продажи и подряда. Обязательство по обработке сырья относится к подрядным и является исполненным при передаче переработанного сырья. Черты купли-продажи выражаются в том, что созданная продукция характеризуется родовыми признаками². Однако переданное заказчиком сырьё может смешиваться с подобным сырьём других заказчиков, что не позволит заказчику осуществить свои права по контролю за процессом производства продукции.

Договор на переработку давальческого сырья может заключаться и на строительство зданий. Так, в п. 6 Постановления Пленума ВАС РФ № 54 разъяснено, что, если по условиям договора сторона, выполнившая строительство, вправе в качестве оплаты по нему приобрести в собственность помещения в построенном здании, такой договор должен квалифицироваться как смешанный. К обязательству по передаче помещений применяются нормы о купле-продаже будущей недвижимой вещи.

Как отмечал Г.Ф. Шершеневич, по договору подряда заказчик приобретает право на результат труда подрядчика по выполнению работы, а по договору найма услуг – право временного пользования рабочей силой, трудовой деятельностью исполнителя³.

¹ Загребнев С.В. Толлинг – находка для производителей // Экономика и жизнь. 1997. № 22.

² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002. – 1055с.

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т.2 – М.: Статут, 2005. – 462с.

Действующее гражданское законодательство не содержит легального определения понятия «услуга». В то же время ст. 128 ГК РФ относит оказание услуг к объектам гражданских прав.

В доктрине гражданского права отмечаются следующие особенности услуг. Во-первых, отсутствие овеществленного результата как при совершении работы. Так, Е.Д. Шешенин утверждал, полезный эффект услуги потребляется заказчиком немедленно в процессе ее оказания¹. Во-вторых, основной интерес для заказчика при предоставлении услуги выражается в самой деятельности исполнителя. В-третьих, услуга не существует отдельно от исполнителя. Ее ценность заключается в деятельности исполнителя, которая оплачивается независимо от ее результата².

Представляется необходимым законодательно закрепить определение понятия «услуга» в следующей редакции: услуга – деятельность исполнителя, имеющая полезный эффект для ее потребителя (заказчика).

Итак, предметом договора возмездного оказания услуг являются действия исполнителя, как таковые. Для предмета договора подряда наряду с действиями подрядчика необходим овеществленный результат труда, который выражается в создании или изменении вещи по заданию заказчика. По договору подряда ценность для заказчика представляет результат работ. Такой позиции придерживаются суды при разделении договора возмездного оказания услуг и подряда³.

Договор подряда отличается от трудового договора по нескольким признакам. Согласно ст. 56 Трудового Кодекса РФ⁴ по трудовому договору работник лично выполняет трудовую функцию, обязан соблюдать в процессе труда правила внутреннего трудового распорядка организации, выполнять

¹ Шешенин Е.Д. Предмет обязательства по оказанию услуг // СЮИ: сборник ученых трудов. Вып. 3. - Свердловск: Средне-уральское книжное изд-во, 1964. – С.177.

² Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2012. С. 453.

³ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 02.03.2010 по делу № А27-9091/2009 // СПС КонсультантПлюс.

⁴ Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2017) // Российская газета. № 256. 2001.

определенную меру труда. За нарушение этих обязанностей на работника могут быть наложены меры дисциплинарной ответственности. Работодатель, в свою очередь, обязан предоставить работнику работу по обусловленной трудовой функции, создать нормальные условия труда, обеспечить охрану труда, выплачивать заработную плату вовремя и в полном объеме. Это отличает трудовой договор от договора подряда.

В практике судов нередко возникают споры об отнесении отношений между сторонами к трудовым или гражданско-правовым. При разрешении таких споров суды исходят из того, что для возникновения трудовых отношений работник должен быть принят на работу по личному заявлению. Работодатель должен издать приказ о принятии на работу, в котором отражается профессия или должность, размер заработной платы, дата начала работы, а также внести запись о приеме на работу в трудовую книжку¹.

По договору подряда физическое лицо не подчиняется внутреннему трудовому распорядку предприятия, по своему усмотрению определяет время и порядок работы, обязано сдать результат работы заказчику требуемого качества и в предусмотренный договором срок. При этом в договоре отсутствуют условия о трудовом распорядке, социальных гарантиях и компенсациях. Выполненные работы принимаются по акту приемки и оплачиваются по цене согласованной сторонами договора².

Поскольку договор строительного подряда является видом договора подряда, следует отметить его особенности. Работы, выполняемые по договору строительного подряда, производятся на строящемся объекте недвижимости. Проиллюстрировать различия между договором строительного подряда и обычного подряда можно на примере. Так, осуществление монтажных работ будет предметом договора строительного подряда, если оно связано со строительством этого объекта. В случае, когда

¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.02.2013 по делу № А26-3989/2012 // СПС КонсультантПлюс.

² Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2014 по делу № А52-245/2014 // СПС КонсультантПлюс.

производится сборка оборудования, не связанная со строительством, такие отношения должны оформляться договором подряда. Возможна ситуация, когда поставщик обязуется установить проданное им оборудование. Такие отношения будут регулироваться договором поставки¹.

Договор строительного подряда необходимо отличать от других видов договора подряда. Так, со сферой строительства тесно связан договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, в рамках которого составляется технико-экономическое обоснование строительства и техническая документация. Отношения по этому договору предшествуют заключению договора строительного подряда.

Кроме того, в сфере строительства заключаются договоры о совместной деятельности (договоры простого товарищества), согласно которым каждая из сторон договора вносит вклады (предоставляет земельный участок, вносит денежные средства, осуществляет работы, поставляет строительные материалы и др.) с целью достижения общей цели - создания объекта недвижимости, (п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ № 54). В силу п. 2 ст. 8, ст. 131 ГК РФ, ст. 25 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² (далее – ФЗ № 122) право собственности на вновь создаваемый объект недвижимости возникает у лица, имеющего в собственности либо на ином праве земельный участок, на котором он построен, с момента государственной регистрации этого права в ЕГРП. Согласно п. 1 ст. 1043 ГК РФ такой объект признается общей долевой собственностью товарищей, возникающей с момента его государственной регистрации. Значит, если недвижимость создана на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002. – с. 104.

² Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. № 145. 1997.

на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество возникнет у товарища, имеющего права на земельный участок.

Итак, при строительстве объекта по договору простого товарищества не происходит его передача. Каждый из товарищей должен участвовать в процессе строительства. Объект строительства считается общей долевой собственностью товарищей при условии, что каждый из них обладает правами на земельный участок, на котором находится объект строительства.

Смежным с договором строительного подряда является договор участия в долевом строительстве, который регулируется ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее – ФЗ № 214).

В научной литературе высказываются различные суждения о правовой природе и соотношении этого договора с другими договорными типами. Так, некоторые цивилисты относят договор участия в долевом строительстве к договору строительного подряда². Представляется, что это не так.

Общим между этими договорами является регулирование отношений в сфере строительства. Рассмотрим отличия этих договоров.

Согласно п. 1 ст. 4 ФЗ № 214 по договору участия в долевом строительстве застройщик обязан в определенный договором срок своими силами и (или) с помощью других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, который обязан уплатить предусмотренную договором цену, принять объект долевого строительства.

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 2004.

² Мельник В.В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник ВАС РФ. 2004. №2. 335 с.

При строительстве объекта по этому договору участники долевого строительства не дают застройщику задание, а присоединяются к проекту строительства застройщика. Участники долевого строительства не вправе контролировать деятельность застройщика, давать ему указания. Кроме того, участник может вступить в договорные отношения с застройщиком в момент, когда строительство недвижимого объекта почти закончено, что невозможно по договору строительного подряда.

Еще одним отличием договора участия в долевом строительстве является то, что приобрести вещное право на земельный участок под строительство объекта должен застройщик, а не участник.

В силу прямого указания п. 3 ст. 4 ФЗ № 214 договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Есть отличия и в субъектном составе рассматриваемых договоров. Закон не устанавливает специальных требований к застройщику, в то время как подрядчиком по договору строительного подряда является специальный субъект. Поэтому сторонами договора участия в долевом строительстве могут быть любые субъекты гражданских правоотношений.

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве участник может требовать от застройщика возврата денежных средств, уплаченных им в счет цены договора и выплаты процентов за пользование денежными средствами на эту сумму (ст. 9 ФЗ № 214). Это означает, что участник долевого строительства приобретает обязательственное право требования к застройщику на возврат денежных средств и процентов, а не вещное право на результат работ - как по договору строительного подряда. Далее застройщик вправе заключить другой договор на этот же объект с иным участником, что недопустимо по договору строительного подряда.

В связи с изложенным следует сделать вывод о том, что договоры строительного подряда и участия в долевом строительстве характеризуются

различными признаками, регулируются разными законодательными актами и являются отдельными видами договоров в сфере строительства.

Таким образом, следует заключить, что договор строительного подряда выступает разновидностью, частным случаем договора подряда, подчиняется общим правилам подряда, но имеет свои особенности.

§ 1.3 Порядок и правила заключения и прекращения договора строительного подряда

В соответствии с ГК РФ договор строительного подряда заключается на основе принципа свободы договора (ст. 421 ГК РФ), который предполагает свободу выбора контрагента для вступления в договорные отношения, определение условий договора по усмотрению сторон, за исключением условий, установленных императивными нормами закона. Положения диспозитивных норм могут быть исключены или изменены соглашением сторон. Стороны могут заключить договор как поименованный в ГК РФ, так и не установленный ГК РФ. Договор может включать элементы различных договоров, то есть быть смешанным.

В то же время для заключения договора строительного подряда должны иметься некоторые административные предпосылки.

Во-первых, заказчик должен предоставить земельный участок, принадлежащий ему на праве собственности или ином вещном праве, подрядчику в соответствии с условиями договора строительного подряда (п. 1 ст. 747 ГК РФ).

Во-вторых, необходимо составить технико-экономическое обоснование строительства (далее – ТЭО) и подготовить техническую документацию на строительство объекта недвижимости.

Состав и содержание технической документации каждого конкретного объекта строительства индивидуален. Элементами технической

документации обычно выступают предпроектная и проектная документация, исходно-разрешительная документация и др.¹

Предпроектная документация включает задание на проектирование, содержащее основание проектирования, технико-экономические показатели объекта, данные о социально-экономической и экологической обстановке района строительства и др.²

В ГрК РФ употребляется термин «проектная документация», под которой понимается документация, включающая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и устанавливающая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для проведения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта (п. 2 ст. 48 ГрК РФ). Терминологическая разница между ГК РФ и ГрК РФ представляется допустимой. Положения ГрК РФ как специального закона по отношению к ГК РФ конкретизируют содержание последнего.

Согласно п. 4 ст. 48 ГрК РФ составление проектной документации для видов работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, должно производиться специальным субъектом - индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, получившими свидетельства СРО о допуске к таким видам работ.

Наряду с этим п. 3 ст. 48 ГрК РФ указывает, что проектная документация не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более трех, предназначенных для проживания одной семьи. Застройщик наделен правом по своей инициативе подготовить проектную документацию для таких объектов.

¹ Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2. / В.В. Безбах, Д.А. Белова, Т.В. Богачева и др.; отв. ред. В.П. Мозолин. – М.: Проспект, 2015. – с. 318.

² Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского. - М.: Юристъ, 2007. - С. 361.

В-третьих, подготовленные ТЭО и проектная документация должны пройти экспертизу и утверждение в определенном порядке (ст. 49 ГрК РФ). Экспертиза может быть государственной или негосударственной. Не проводится экспертиза проектной документации, когда для строительства, реконструкции не нужно получать разрешения на строительство, а также для некоторых объектов недвижимости. Предметом экспертизы выступает оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в частности, санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной, радиационной безопасности. По итогам проведения экспертизы проектной документации выдается заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации указанным требованиям. После получения положительного заключения застройщик или технический заказчик утверждают проектную документацию.

В-четвертых, следует получить разрешение на строительство определенного объекта недвижимости - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и предоставляет подрядчику право производить строительство, реконструкцию объектов (п. 1 ст. 51 ГрК РФ). Согласно ст. 8 ГрК РФ выдача таких разрешений осуществляется органами местного самоуправления, которые разрабатывают и утверждают правила землепользования и застройки территории

Правовое значение исполнения требований публично-правовых норм заключается в том, что недвижимое имущество, возведенное на земельном участке, не отведенном для этих целей в предусмотренном законом порядке или построенное без получения разрешения или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, считается самовольной постройкой и подлежит сносу (ст. 222 ГК РФ).

При наличии утвержденной проектной документации и разрешения на строительство стороны могут заключить договор строительного подряда.

Заключить договор строительного подряда стороны могут в обычном порядке, путем согласования существенных условий договора и его подписания, а также путем проведения специальных подрядных торгов. Порядок организации и проведения подрядных торгов регулируется Положением о подрядных торгах в РФ, утвержденным Распоряжением Госкомимущества РФ N 660-р, Госстроя РФ N 18-7 от 13.04.1993¹ (далее - Положение о подрядных торгах). Требования этого Положения обязательны к исполнению при проведении подрядных торгов на размещение заказов на возведение объектов недвижимости для федеральных государственных нужд.

Под подрядными торгами следует понимать форму размещения заказов на строительство, которая предполагает выбор подрядчика для выполнения работ на основе конкурса. Конкурс проводится в форме тендера - соревнования представленных кандидатами ofert на предмет их соответствия критериям, установленным тендерной документацией.

Принимать участие в подрядных торгах могут российские и иностранные организации любой формы собственности, имеющие свидетельство о допуске к строительным работам. Победителем торгов становится offerent, предложение которого максимально полно соответствует требованиям тендерной документации. Решение принимается тендерным комитетом. Протокол о результатах торгов тендерный комитет передает на утверждение заказчику. После утверждения заказчиком результатов торги признаются законченными. Заказчик заключает договор строительного подряда с победителем торгов в соответствии с условиями тендерной документации и offerты победителя. Для заказчика заключение договора на таких условиях и с победителем торгов обязательно.

Кроме того, ст. 429 ГК РФ предусматривает возможность заключить предварительный договор, согласно которому стороны добровольно

¹ Российские вести. № 90. 1993.

принимают на себя обязанность заключить в будущем конкретный договор на указанных условиях. Это означает, что предварительный договор должен содержать все существенные условия будущего договора. Форма предварительного договора должна соответствовать форме основного договора. Предварительный договор должен предусматривать срок заключения основного договора. При неустановлении такого срока основной договор должен быть заключен в течение года с момента подписания предварительного договора.

Заключение договора строительного подряда на основании предварительного договора обязательно для сторон. Если сторона предварительного договора уклоняется от заключения основного договора, то контрагент может обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор (п. 4 ст. 445 ГК РФ). Из этого следует, что предварительный договор предполагает гарантии установления будущих экономических связей.

В случае заключения предварительного договора стороны будущего договора строительного подряда приобретают уверенность в том, что проведенные ими подготовительные, организационные работы не напрасны¹.

В то же время при заключении предварительного договора необходимо установить наличие у подрядчика свидетельства о допуске к определенным видам работ, а также разрешение на строительство. Отсутствие этих документов не препятствует заключению предварительного договора, но может стать причиной невозможности заключения основного договора в согласованный срок. Поэтому на этапе заключения предварительного договора следует удостовериться в наличии у подрядчика этих документов.

Наряду с этим в литературе отмечается, что стороны могут заключить «соглашение (протокол) о намерениях сторон». Этот документ не предусмотрен действующим законодательством. Некоторые цивилисты

¹ Ершов О.Г. Предварительный договор в строительстве // Право и экономика. 2010. № 11. С. 40.

предлагают рассматривать его как предварительный договор при условии, что в нем закреплены все существенные условия договора. В такой ситуации заключение договора строительного подряда на основании соглашения о намерениях сторон будет для них обязательным¹.

По мнению других ученых, соглашение о намерениях представляет собой переписку между контрагентами об условиях и сроке заключения договора. По содержанию такое соглашение может не включать все существенные условия будущего договора. В случае уклонения стороны от заключения основного договора соглашение о намерениях не предполагает возможность понуждения к его заключению.

В целом применение конструкции предварительного договора в сфере строительства не получило широкого распространения. Связано это с тем, что в предварительном договоре должны содержаться все существенные условия будущего договора. На этапе заключения предварительного договора сложнее всего согласовать условие о цене работ, поскольку не всегда возможно установить точный перечень работ, которые будут выполнены, и включить их в смету. В результате чего условие о цене будет считаться несогласованным.

В связи с этим в доктрине гражданского права предлагается указывать в предварительном договоре некоторые существенные условия основного договора².

На наш взгляд, следует сохранить существующую конструкцию предварительного договора, предусматривающую все его существенные условия. Стороны должны четко согласовать необходимые условия, выразить волеизъявление на заключение основного договора именно на этих условиях. Если существенные условия сторонами полностью не согласованы, то

¹ Озеров П.С. гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / П.С. Озеров. 12.00.03. Краснодар. 2003. 25 с.

² Заяханов Г.М. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юр. наук. / Г.М. Заяханов. 12.00.03. Екатеринбург. 2009. С. 20.

заключение основного договора может не в полной мере отвечать интересам одной из сторон договора, а возможно и обеих сторон.

Заключение договора строительного подряда будет обязательным для подрядчика, если к нему обратился гражданин с предложением заключить договор для удовлетворения бытовых или других личных потребностей.

Расторжение договора строительного подряда производится на основании общих положений § 1 главы 37 ГК РФ и главы 29 ГК РФ «Изменение и расторжение договора».

Так, согласно ст. 310, 450 ГК РФ расторжение договора строительного подряда возможно по соглашению сторон. В случаях, установленных законом или договором, в качестве исключения возможно одностороннее изменение или расторжение договора. Применительно к строительному подряду таких указаний закона достаточно много.

Исходя из существа подрядного обязательства, можно отметить, что заказчик в любой момент без объяснения причин может в одностороннем порядке расторгнуть договор, отказавшись от его исполнения. Последствием такого расторжения договора будет необходимость оплатить подрядчику вознаграждение за произведенную часть работы и возместить убытки, причиненные расторжением договора (ст. 717 ГК РФ).

Следует отметить, что убытки в этом случае возникли в результате правомерных действий заказчика, не являются мерой ответственности, носят компенсационный характер для подрядчика. Вместе с этими убытками могут быть взысканы убытки, связанные с нарушением условий договора.

В науке гражданского права выделены три вида убытков, вызванных расторжением договора. Во-первых, затраты на подготовку к исполнению обязательства, совершенные до расторжения договора. Во-вторых, расходы

на осуществление расторжения договора и связанная с этим упущенная выгода. В-третьих, убытки, причиненные прекращением договора¹.

При разрешении споров по такой категории дел судами была сформулирована позиция, согласно которой в случае отказа заказчика от договора, когда отказ не связан с ненадлежащим исполнением договора, расходы подрядчика на приобретение и изготовление по индивидуальному заказу оборудования, необходимого для выполнения работ и не представляющего интереса для третьих лиц, должны признаваться убытками подрядчика и возмещаться заказчиком.

Так, между ООО «АТЭК» (заказчик) и ООО «Энергосеть» (подряд) заключен договор строительного подряда на осуществление капитального ремонта. Во исполнение договора подрядчик приобрел специальное оборудование. Однако заказчик в одностороннем порядке отказался от исполнения договора. Подрядчик обратился в суд с требованием о взыскании убытков в размере стоимости оборудования. Заказчик не согласился с этим требованием, считая, что затраты на покупку оборудования относятся к предпринимательскому риску подрядчика. Суд первой инстанции удовлетворил исковое требование. Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение в силе. Судами было установлено, что спорное оборудование изготовлено после согласования подрядчиком и заказчиком заявок на выполнение работ по индивидуальным проектам и не представляет интереса для третьих лиц, не может быть использовано подрядчиком в рамках исполнения других договорных обязательств. Поэтому расходы подрядчика на его приобретение следует считать убытками².

Кроме того, основанием для отказа заказчика от договора может служить предположение о неспособности подрядчика исполнить

¹ Безик К.С. Одностороннее изменение и расторжение договоров в гражданском праве Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / К.С.Безик. 12.00.03. Иркутск, 2011. С. 18.

² Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2.02.2011 г. по делу А43-570/2010 // СПС КонсультантПлюс.

обязательства надлежащим образом. Так, если подрядчик не начал в установленный срок исполнять свои договорные обязательства или выполняет работу так медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик может отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 715 ГК РФ).

Из анализа судебной практики следует, что волеизъявление заказчика об отказе от договора может быть выражено в письменном документе, отправленном подрядчику, а также в любых фактических действиях, подтверждающих такой отказ. Так, между ООО «РемСтрой» (заказчик) и ООО «СтройСервис» (подрядчик) заключен договор строительного подряда. ООО «СтройСервис» не исполнил на свои обязательства по договору. У заказчика были претензии к контрагенту о сроке и качестве выполнения работ. ООО «РемСтрой» реализовал свое право на односторонний отказ от исполнения договора: предъявил подрядчику требование о сдаче результатов работ, прекратил доступ подрядчику на объект, направил письмо о заключении нового договора на выполнение спорных работ. Указанные действия заказчика были квалифицированы судом как односторонний отказ от исполнения договора строительного подряда, что влечет его расторжение¹.

Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»² (далее – ФЗ №42 от 08.03.2015), в ГК РФ включена новая статья 450.1, которая устанавливает порядок отказа от договора. Согласно этой статье сторона договора сможет реализовать свое право на односторонний отказ от договора путем уведомления другой стороны о таком отказе. Договор прекратит действие с момента получения уведомления. При этом отказываясь от договора, сторона должна действовать добросовестно и разумно в пределах, установленных ГК РФ, нормативными правовыми актами или договором.

¹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.03.2014 по делу № А29-10083/2012 // СПС КонсультантПлюс.

² Российская газета. № 52. 2015.

Представляется, что ст. 450.1 ГК РФ позволит точно определить и документально подтвердить момент прекращения договора, что направлено на установление правовой определенности в отношениях сторон.

Наряду с этим отказ от исполнения договора может быть последствием нарушения стороной условия договора. В частности, при нарушении заказчиком своих обязанностей по договору подряда, что препятствует подрядчику исполнить договор, последний может отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 719 ГК РФ). В ситуации обнаружившейся невозможности использования материалов или оборудования заказчика без ухудшения качества работ и отказа заказчика от их замены подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и требовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально совершенной части работ (п. 3 ст. 745 ГК РФ).

Односторонний отказ заказчика от договора возможен вследствие некачественного выполнения работ (п. 3 ст. 723 ГК РФ) или совершения работ с недостатками. В связи с этим предполагается, что работа будет произведена ненадлежащим образом (п. 3 ст. 715 ГК РФ).

Особым случаем для изменения или расторжения договора строительного подряда выступает консервация строительства (ст. 752 ГК РФ). Под консервацией понимается приостановка строительных и иных работ, проведение мероприятий по недопущению порчи, разрушения объекта недвижимости, недопущению причинения вреда гражданам и окружающей среде¹.

Правовые последствия консервации строительства, вызванной действиями одной из сторон договора, определяются по правилам об одностороннем отказе от исполнения договора.

¹ Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2. / В.В. Безбах, Д.А. Белова, Т.В. Богачева и др.; отв. ред. В.П. Мозолин. – М.: Проспект, 2015. – с. 334.

В результате консервации строительства объект недвижимости оказывается недостроенным. Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ объект незавершенного строительства относится к недвижимым вещам.

Президиумом ВАС РФ в п. 21 Информационного письма от № 51 была высказана правовая позиция, согласно которой право собственности на незавершенный строительством объект возникает с момента государственной регистрации объекта заказчиком.

Далее Президиум ВАС РФ в Информационном письме от 16.02.2001г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹ разъяснил, что незавершенный строительством объект подлежит регистрации только в случае, если он не является объектом действующего договора строительного подряда и для совершения собственником сделки с этим объектом. Это означает, что в рамках действующего договора объект строительства является объектом обязательственного правоотношения. После прекращения действия договора объект незавершенного строительства становится объектом вещно-правовых отношений и подлежит государственной регистрации.

Действующее гражданское законодательство не устанавливает правовой режим объектов незавершенного строительства до момента государственной регистрации права собственности на него. Нет единого подхода к определению момента, с которого объект незавершенного строительства становится недвижимым имуществом.

В научной литературе отмечается, что для возникновения незавершенного строительством объекта как самостоятельной вещи необходим юридический состав, включающий, во-первых, готовность объекта до отметки фундамента, что определяет неразрывную связь объекта с

¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. № 4. 2001.

земельным участком и индивидуализирует объект, во-вторых, волеизъявление сторон о прекращении отношений по договору строительного подряда¹.

В доктрине гражданского права предложены две теории возникновения объекта незавершенного строительства как самостоятельной вещи. Согласно первой теории незавершенный строительством объект признается созданным с момента государственной регистрации права собственности на него. До государственной регистрации, создаваемый недвижимый объект юридически не существует, считается движимым имуществом, состоящим из совокупности строительных материалов и конструкций, на которые воздействует подрядчик.

В соответствии со второй теорией незавершенный строительством объект считается недвижимым, так как ему присущи свойства недвижимой вещи: он прочно связан с земельным участком, его перемещение невозможно без несоразмерного вреда назначению. Государственная регистрация выступает следствием признания вещи недвижимым имуществом.²

Обозначенные теории не позволяют решить вопрос о природе не завершенного строительством объекта. Более предпочтительной представляется вторая теория, поскольку в процессе осуществления подрядчиком строительных работ возводится некоторый объект. В отношении этого объекта стороны договора имеют обязательственные права, а подрядчик обладает также правом владения. В результате консервации строительства все права на объект передаются заказчику. Последний вправе провести государственную регистрацию объекта незавершенного строительства и совершить с ним сделку.

¹ Ершов О.Г. О праве подрядчика на результат работы при исполнении обязательства строительного подряда // Юрист. 2012. №2. С. 32.

² Ершов О.Г. Незавершенный строительством объект: новый взгляд на старую проблему // Цивилист. 2012. №2. С. 22.

Правовой режим не завершенных строительством объектов характеризуется тем, что они не введены в эксплуатацию и не могут использоваться по целевому назначению¹.

Согласно п. 2 ст. 25 ФЗ № 122 для регистрации права собственности на объект незавершенного строительства необходимы правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором находится этот объект, и разрешение на строительство.

При разрешении споров о регистрации права собственности на не завершенные строительством объекты суды устанавливают, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отличающийся от земельного участка, обладает ли он признаками недвижимой вещи, то есть прочно с ним связан, и его перемещение невозможно без причинения ущерба, несоразмерного назначению. Если судом установлено, что объект незавершенного строительства соответствует признакам недвижимого имущества, то право собственности на него подлежит регистрации в установленном законом порядке².

В действующем законодательстве не содержится ограничений или запретов на оборот объектов незавершенного строительства. Поэтому объекты незавершенного строительства являются полностью оборотоспособными. С ними могут совершаться различные гражданско-правовые сделки.

¹ Кондратенко З.К. Гражданско-правовой механизм приобретения права собственности на объекты незавершенного строительства: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. / З.К. Кондратенко. – Казань, 2014. - С. 18.

² Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09 по делу № А53-3598/2008-С2-11 // СПС КонсультантПлюс.

Глава 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

§ 2.1 Права и обязанности заказчика по договору строительного подряда

Под содержанием любого договора как правоотношения сторон понимаются права и обязанности его субъектов, а также действия по их реализации¹. Рассмотрим права и обязанности сторон по договору строительного подряда.

На стадии заключения договора заказчик дает подрядчику задание выполнить определенные виды работ. Документально задание заказчика оформляется в технической документации, которой определяются объем, содержание работ и другие требования по осуществлению работ.

Однако в связи со сложностью и спецификой планируемых работ закон предоставляет сторонам возможность самостоятельно решить кто – заказчик или подрядчик должен составить эту документацию (п. 2 ст. 743 ГК РФ). Поэтому заказчик может обязать подрядчика подготовить техническую документацию на выполнение строительных и иных работ на основании ТЭО строительства. Положения технической документации должны быть согласованы сторонами, поскольку закрепляют условие о предмете, являющееся существенным для данного вида договоров.

В договоре должны быть указаны состав и содержание технической документации и определено, какая из сторон и в какой срок обеспечивает ее готовность.

Согласно п. 1 ст. 744 ГК РФ заказчик имеет право в одностороннем порядке вносить изменения в техническую документацию. Такие действия заказчика могут ущемлять интересы подрядчика. Поэтому законом установлены два требования к изменению заказчиком технической

¹ Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. / Н.Н. Агафонова, С.В. Артеменков, В.В. Безбах и др.; отв. ред. В.П. Мозолин. – М.: Проспект, 2014. – 644 с.

документации. Во-первых, стоимость дополнительных работ не должна составлять больше 10 процентов от общей сметной стоимости строительства. Во-вторых, дополнительные работы не должны изменять характера работ, выполняемых по конкретному договору. Если названные ограничения по изменению технической документации соблюдены, то проведение дополнительных работ становится обязательным для исполнения подрядчиком. При этом предполагается, что эти изменения не влияют на сметную стоимость строительства в целом. Затраты, вызванные производством дополнительных работ могут покрываться из резерва, предусмотренного сметой¹.

В том случае, когда изменения заказчиком технической документации увеличивают стоимость всех работ более чем на 10 процентов или изменяют характер осуществляемых работ, они должны быть согласованы с подрядчиком. При увеличении цены работ более чем на 10 процентов стороны должны согласовать дополнительную смету (п. 2 ст. 744 ГК РФ).

Специфической обязанностью заказчика, отличающей договор строительного подряда от других разновидностей подряда, является создание подрядчику необходимых условий для выполнения работ (п. 1 ст. 740 ГК РФ). По мнению В.В. Витрянского, указанная обязанность может выражаться, во-первых, в обязанности заказчика своевременно предоставить подрядчику земельный участок для строительства². Размер и состояние земельного участка определяются условиями договора строительного подряда. При отсутствии указаний об этом в договоре следует исходить из того, что параметры земельного участка должны обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и окончание в срок. Во-вторых, в некоторых случаях на заказчика возлагается обязанность передать подрядчику в пользование для совершения работ здания и сооружения,

¹ Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2. / В.В. Безбах, Д.А. Белова, Т.В. Богачева и др.; отв. ред. В.П. Мозолин. – М.: Проспект, 2015. – 325 с.

² В.В. Витрянский. Договор строительного подряда и иные договоры в сфере строительства // Приложение к журналу «Хозяйство и право» № 7. 2005. С. 15-16.

обеспечить доставку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и другие подобные услуги. Названные обязанности заказчика ст. 747 ГК РФ именуется дополнительными, что представляется не совсем верным. В случае неисполнения заказчиком этих обязанностей подрядчик не сможет исполнить свои обязательства надлежащим образом.

В процессе выполнения работ заказчик наделен правом осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством работ, соблюдением сроков их производства, качеством материалов, переданных подрядчиком, правильностью использования подрядчиком материалов заказчика. Реализуя названное право, заказчик не должен вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика (п. 1 ст. 748 ГК РФ).

При обнаружении заказчиком отступлений от условий договора строительного подряда, которые могут снизить качество работ, или других недостатков, он обязан незамедлительно сообщить об этом подрядчику. В противном случае заказчик лишается права ссылаться на выявленные им недостатки (п. 2 ст. 748 ГК РФ). Подрядчик обязан исполнить указания заказчика, если они не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика (п. 3 ст. 748 ГК РФ).

По общему правилу ст. 748 ГК РФ осуществление контроля и надзора со стороны заказчика за ходом строительства является его правом. При ненадлежащем исполнении работ подрядчик не имеет права указывать на то, что заказчик не производил контроль и надзор за их совершением.

Однако в некоторых случаях законом может быть предусмотрена обязанность заказчика осуществлять контроль и надзор за выполнением работ. В этом случае подрядчик, выполнивший работы ненадлежащим образом, вправе ссылаться на невыполнение заказчиком обязанности по контролю и надзору за совершением работ (п. 4 ст. 748 ГК РФ).

Так, согласно п. 4 ст. 53 ГрК РФ заказчик и подрядчик в ходе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должны проводить контроль за выполнением работ, которые влияют на безопасность объекта капитального строительства, контроль за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение дефектов невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, контроль за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей положениям технических регламентов и проектной документации. По итогам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ.

Так, согласно ст. 53 ГрК РФ строительный контроль осуществляет лицо, выполняющее строительство объекта – технический заказчик, подрядчик, застройщик. В силу ст. 54 ГрК РФ государственный строительный надзор осуществляет уполномоченный федеральный орган исполнительной власти.

Наряду с этим ст. 749 ГК РФ предоставляет заказчику право привлечь инженера (инженерную организацию) для осуществления функций по контролю и надзору за строительством и принятию решений от имени заказчика в отношениях с подрядчиком, заключив договор об оказании ему таких услуг. Согласия подрядчика для заключения такого договора не требуется. Инженер (инженерная организация) реализует свои полномочия от имени, за счет и в интересах заказчика, выступает его представителем. Заказчик отвечает за действия инженера перед подрядчиком. В договоре строительного подряда должны предусматриваться функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

На этапе окончания строительства основными обязанностями заказчика выступают принятие результата работ и оплата проведенных работ.

Обязанности заказчика принять завершённый строительством объект корреспондируют действия подрядчика по сдаче результата работ. Согласно п. 1 ст. 753 ГК РФ при получении заказчиком сообщения о готовности к сдаче подрядчиком результата работ или, в установленных договором случаях, отдельного этапа работ, заказчик обязан немедленно начать приемку работ. ГК РФ не предусматривает точный срок, в течение которого заказчик должен начать приемку. Предполагается, что приемка работ должна быть проведена заказчиком в кратчайший срок. Стороны могут в договоре согласовать конкретный срок для приемки заказчиком работ, что позволит в дальнейшем избежать разногласий¹.

Правовым последствием просрочки приемки результата работ в силу п. 2 ст. 705 ГК РФ является переход на заказчика риска случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, возникшего в период просрочки.

Президиум ВАС РФ в п. 8 Информационного письма № 51 указал, что подрядчик не вправе заявлять об отказе заказчика от исполнения обязательства по приемке работ и требовать их оплаты на основании одностороннего акта сдачи результата работ, если заказчик не извещен о завершении работ по договору строительного подряда и не вызван для их приемки.

Существует несколько видов приемки результата работ: полная промежуточная, частичная, приемка отдельных этапов работ. Полная приемка проводится в отношении завершённого строительством объекта заказчиком или комиссией, сформированной сторонами, или государственной комиссией². Оформляется полная приемка актом сдачи-приемки выполненных работ формы КС-2, по которому к заказчику

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010. - С. 241.

² Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2. / В.В. Безбах Д.А. Белова, Т.В. Богачева и др.; отв. ред. В.П. Мозолин. – М.: Проспект, 2015. – 330 с.

переходит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства (п. 1 ст. 741 ГК РФ).

Промежуточная приемка проводится для проверки качества выполненных работ, которые в дальнейшем будут скрыты строящимися конструкциями или на них будут действовать большие нагрузки.

При частичной приемке результата работ заказчик, проверив качество работ, принимает их результат в свое фактическое владение и может приступить к его эксплуатации. Это возможно, когда некоторая часть работ обозначена в договоре как отдельный этап работ. П. 3 ст. 753 ГК РФ связывает с приемкой отдельного этапа работ переход на заказчика риска последствий гибели или повреждения результата работ, если они произошли не по вине подрядчика.

По общему правилу ст. 753 ГК РФ организация и проведение приемки выполненных работ осуществляется заказчиком за свой счет. Однако стороны в договоре могут по-другому распределить между собой эту обязанность.

Согласно п. 4 ст. 753 ГК РФ, выполнив сдачу и приемку результата работ, стороны составляют и подписывают акт сдачи-приемки результата работ.

В акте указываются дата передачи и приема, определяется результат работ - объект строительства, отмечается соответствие выполненных работ технической документации, дается оценка качеству работ. При обнаружении в ходе приемки недостатков в акте приводится их перечень с указанием сроков устранения недостатков. В акте приема-передачи результата работ отражается фактический переход объекта строительства во владение заказчика, а также объем, содержание работ и иные предъявляемые к ним требования¹.

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй; под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского. – М.: Юристь. 2007.

В доктрине гражданского права не полностью исследован вопрос о правовой природе действий сторон по подписанию акта сдачи-приемки выполненных работ. Подписание акта выполненных работ можно рассматривать как сделку или как действия, похожие на сделку (сделкоподобные действия), или как фактические действия сторон по исполнению обязательства¹.

Согласно ст. 153 ГК РФ сделкой являются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Признаками сделки выступают правомерность действий лиц, наделенных гражданской правосубъектностью, волеизъявление участников на ее совершение, направленность действий на достижение правового результата, который выражается в возникновении, изменении или прекращении правоотношения.

Действиям сторон по подписанию акта выполненных работ присущи признаки сделки. Правовой результат этих действий проявляется в оформлении прекращения обязательства сторон по договору строительного подряда. Правовым последствием таких действий служит прекращение обязательства надлежащим исполнением.

Если считать акт сдачи-приемки работ сделкой, то к таким отношениям подлежат применению нормы главы 9 ГК РФ о форме и действительности такой сделки. Как отмечает А.В. Пьянкова, это позволит признавать акты выполненных работ недействительными в случае подписания их неуполномоченными лицами и в случае формального подписания акта без осуществления действий по сдаче и принятию результата работ².

Однако совершение действий по подписанию акта приема-передачи объекта строительства обусловлено императивным требованием закона, а не волеизъявлением сторон. При этом одна из сторон может отказаться от

¹ Ершов О.Г. Подписание акта приемки результата строительных работ: сделка, сделкоподобные или фактические действия? // Право и экономика. 2012. № 7. С. 36.

² Пьянкова А.В. Акт выполненных работ как сделка // ЭЖ-Юрист. 2013. № 2. С. 12.

подписания акта, то есть будет отсутствовать волеизъявление этой стороны на его подписание, но акт будет иметь юридическую силу. Кроме того, последствия наступают независимо от желания сторон и выражаются в прекращении обязательственных прав у подрядчика и возникновении вещных прав у заказчика на объект строительства.

Подписание сторонами акта выполненных работ не следует считать двусторонней сделкой, договором, поскольку при подписании акта стороны не согласовывают существенные условия договора. Односторонний акт сдачи-приемки работ не создает дополнительных обязанностей для лица, его подписавшего, что характерно для односторонней сделки (ст. 155 ГК РФ). Основанием возникновения одностороннего акта служит отказ другой стороны от его подписания. Из этого следует, что «волеизъявление контрагента является необходимым условием совершения действия или волеизъявления другой стороны»¹, что не свойственно односторонним сделкам. Поэтому действия по подписанию акта приемки результата работ больше похожи на сделкоподобные действия.

Следует отметить, что действия по исполнению договорного обязательства и подписание акта приемки выполненных работ не тождественны. Названные действия являются юридическими фактами. Для прекращения обязательства по договору строительного подряда необходимо наличие обозначенных юридических фактов в совокупности.

В практике арбитражных судов акт выполненных работ не признается сделкой. Суды указывают, что сам акт не вызывает возникновение, изменение или прекращение взаимных прав и обязанностей сторон, а рассматривается как средство доказывания². Обязанность заказчика по оплате работ возникает в связи с выполнением и сдачей подрядчиком

¹ Ершов О.Г. Подписание акта приемки результата строительных работ: сделка, сделкоподобные или фактические действия? // Право и экономика. 2012. № 7. С. 37.

² Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 по делу № А57-7866/2013 // СПС КонсультантПлюс.

результата работ. Этот факт может подтверждаться актом выполненных работ или иными доказательствами¹.

Таким образом, действия сторон по подписанию акта выполненных работ следует считать фактическими действиями по исполнению взаимных договорных обязательств, что подтверждается подписанием акта сдачи-приемки результата работ.

В случае отказа одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной. ГК РФ устанавливает презумпцию действительности одностороннего акта сдачи-приемки результата работ. Такой акт может быть признан судом недействительным только, если мотивы отказа от подписания акта будут признаны обоснованными.

Как указал Президиум ВАС РФ в п. 14 Информационного письма № 51, односторонний акт выполненных работ является доказательством исполнения подрядчиком обязательства по договору. В случае отказа заказчика оплатить работы суд должен исследовать доводы заказчика, обосновывающие его отказ от подписания акта приемки результата работ.

Из анализа судебной практики следует, что отказ заказчика от подписания акта сдачи-приемки работ должен быть мотивирован. Так, подрядчик, выполнив предусмотренные договором строительного подряда работы, направил заказчику акт о приемке работ формы КС-2 и справку о стоимости выполненных работ и затрат формы КС-3. Заказчик в пятидневный срок, указанный в договоре, не вернул подписанные со своей стороны документы и не представил мотивированного отказа от их подписания. На основании этого суд признал работы принятыми заказчиком и подлежащими оплате в полном объеме².

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 9.10.2012 № 5150/12 // СПС КонсультантПлюс.

² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 марта 2015 г. по делу № А40-40054/14 // СПС КонсультантПлюс.

Вместе с тем Президиум ВАС РФ в п. 12, 13 Информационного письма № 51 отметил, что заказчик, подписав акт приемки работ без замечаний, не лишается права заявить в суде возражения по качеству, объему и стоимости работ. Заказчик должен представить документы, доказывающие обнаружение недостатков в выполненных работах или завышение объемов или стоимости этих работ. Как правило, заказчик проводит строительно-техническую экспертизу, по итогам которой эксперт дает письменное заключение о выявленных недостатках результата работ¹.

В отдельных случаях перед приемкой результата работ должны проводиться предварительные испытания (п. 5 ст. 753 ГК РФ). Требование о проведении предварительных испытаний устанавливается законом или договором строительного подряда или может следовать из характера проводимых работ. В этих случаях приемка имеет место только при положительном результате предварительных испытаний.

В случае получения отрицательных результатов предварительных испытаний подрядчик должен провести повторные испытания после устранения недостатков работ. При отсутствии положительных результатов испытаний заказчик вправе отказаться от подписания акта приемки таких работ (п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 51).

В случае выявления недостатков, не позволяющих использовать результат работ для обозначенной в договоре цели, которые не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком, последний вправе отказаться от приемки результата работ (п.6 ст. 753 ГК РФ).

В соответствии с п. 5 ст. 720 ГК РФ в случае спора между заказчиком и подрядчиком о недостатках выполненной работы или их причинах по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза.

Обнаружение заказчиком недостатков, которые не препятствуют использованию результата работ по целевому назначению, не исключает его

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 9 марта 2011 г. № 13765/10 // СПС КонсультантПлюс.

приемку. Результат работ должен быть принят заказчиком. Недостатки отражаются в акте приема-передачи. Подрядчику назначается разумный срок для их устранения¹.

Согласно ст. 55 ГрК РФ акт сдачи-приемки выполненных работ является основанием для выдачи компетентным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Получив такое разрешение, заказчик может обратиться в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) для регистрации права собственности на возведенный объект.

Согласно ст. 746 ГК РФ оплата произведенных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, установленном сметой. Порядок оплаты работ определяется соглашением сторон. В договоре может быть установлена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком. Возможна выдача аванса. Если порядок оплаты сторонами не согласован, то применяется норма ст. 711 ГК РФ, согласно которой заказчик обязан оплатить выполненные работы после окончательной сдачи их результата.

В случае консервации объекта, которая произошла по независящим от сторон обстоятельствам, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, возместить затраты, связанные с прекращением работ и консервацией строительства, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить в результате прекращения работ (ст. 752 ГК РФ).

Правовой статус заказчика-гражданина по договору строительного подряда имеет специфику. Согласно п. 3 ст. 740 ГК РФ, если по договору строительного подряда осуществляются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору применяются нормы § 2 главы 37 ГК РФ в части регулирования прав

¹ Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2. / В.В. Безбах Д.А. Белова, Т.В. Богачева и др.; отв. ред. В.П. Мозолин. – М.: Проспект, 2015. – 331 с.

заказчика по договору бытового подряда. Поэтому к договору, заключенному для удовлетворения потребностей гражданина, применяются нормы Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»¹ (далее – Закон о защите прав потребителей»), а также положения иных правовых актов, регулирующие права потребителей.

Таким образом, заказчик выступает активным участником отношений по строительному подряду. На него возлагаются права и обязанности на всех этапах отношений сторон.

§ 2.2 Права и обязанности подрядчика по договору строительного подряда

Для подрядчика основной является обязанность построить определенный объект или выполнить иные работы по заданию заказчика в соответствии с технической документацией и сметой (п.1 ст. 743 ГК РФ) в установленный договором срок.

Подрядчик обязан обеспечить надлежащее качество выполняемых работ. В силу п. 2 ст. 721 ГК РФ подрядчик, являющийся предпринимателем, обязан осуществлять работы в соответствии с обязательными правилами, требованиями, установленными Строительными нормами и правилами (далее – СНиПы).

Характерной особенностью отношений по строительному подряду является независимость и самостоятельность подрядчика при осуществлении работ. Подрядчик по своему усмотрению избирает способ выполнения задания заказчика, самостоятельно осуществляет организацию и обеспечение проведения работ². Заказчик не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Подрядчик вправе привлечь к

¹ Закон РФ от 07.02.1992 №2300-1 (ред. от 01.05.2017) «О защите прав потребителей» // Российская газета. № 8. 1996.

² Богачева Т.В. Договор строительного подряда // Закон. 2004. № 8. С. 78.

исполнению обязательства третье лицо – субподрядчика (п. 1,2 ст. 706, 707 ГК РФ).

В п. 1 ст. 704 ГК РФ установлена презумпция выполнения работ по договору подряда иждивением подрядчика, то есть из его материалов, его силами и средствами. По общему правилу п. 1 ст. 745 ГК РФ на подрядчике лежит обязанность по обеспечению строительства материалами или оборудованием.

Совершение работ иждивением подрядчика в полной мере проявляется при заключении сторонами договора о строительстве «под ключ». По такому договору подрядчик принимает на себя обязанности выполнить полный цикл работ: проектирование строительства, подготовку технической документации и сметы, обеспечение строительства материалами и оборудованием, осуществление общестроительных и специальных работ, сдачу объекта в эксплуатацию¹. Объект строительства передается заказчику в состоянии, позволяющем приступить к его немедленной эксплуатации².

Законодательно договор о строительстве «под ключ» не закреплен. По правовой природе этот договор является смешанным, так как предусматривает обязанность подрядчика выполнить проектные работы, которые выступают элементом договора на выполнение проектных работ³.

Представляется, что в § 3 гл. 37 ГК РФ следует включить ст. 745.1, регламентирующую договор о строительстве «под ключ» и изложить ее в следующей редакции: «По договору о строительстве «под ключ» одна сторона (подрядчик) обязуется в предусмотренный договором срок по заданию другой стороны (заказчика) построить объект, выполнив полный комплекс строительных и связанных с ними работ, по окончании которых обязан передать завершенный строительством объект недвижимости

¹ Российское гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2. Обязательственное право // Под ред. Е.А. Суханова. С. 478.

² Богачева Т.В. Договор строительного подряда // Закон. 2004. № 8. С. 79.

³ Заяханов Г.М. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: дис. канд.юрид. наук: 12.00.03. / Г.М. Заяханов. - Екатеринбург. 2009. - С.20.

заказчику, пригодный к немедленной эксплуатации, а заказчик обязуется принять этот объект и оплатить установленную цену. В договоре о строительстве «под ключ» определяется закрытый перечень работ, которые должен выполнить подрядчик, в частности, проведение проектных работ, подготовка проектно-сметной документации, обеспечение строительства всеми необходимыми материалами, конструкциями, оборудованием, выполнение работ, ввод объекта в эксплуатацию. В случаях, предусмотренных в договоре о строительстве «под ключ», подрядчик обязан оказывать техническую помощь заказчику по эксплуатации объекта после его приемки заказчиком».

Договором строительного подряда обязанность по обеспечению строительства в целом или в части может быть возложена на заказчика. Из смысла ст. 716, 751 ГК РФ следует, что подрядчик должен незамедлительно сообщить заказчику об обнаружении невозможности использования предоставленных заказчиком материалов, оборудования, технической документации. В случае неисполнения подрядчиком указанной обязанности он лишается права ссылаться на эти обстоятельства при предъявлении ему требований.

От того, какая из сторон принимает на себя обязанность обеспечить строительство материалами и оборудованием, будет зависеть, кто будет нести риск случайной гибели или случайного повреждения этого имущества. По общему правилу п. 1 ст. 705 ГК РФ сторона, предоставившая материалы и оборудование, несет риск их случайной гибели или случайного повреждения. Специальная норма п. 2 ст. 745 ГК РФ устанавливает, что сторона, обязанностью которой является обеспечение строительства, несет ответственность за невозможность использования предоставленных ею материалов или оборудования без снижения качества совершаемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по причинам, за которые отвечает другая сторона.

Согласно ст. 742 ГК РФ договором строительного подряда может быть установлена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и иного имущества, применяемых в строительстве, или ответственность за причинение вреда при производстве строительства другим лицам, застраховать эти риски. В этом случае обязанная сторона должна предоставить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, определенных договором строительного подряда, с указанием данных о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

В то же время страхование не освобождает такую сторону от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

Если в процессе осуществления строительных работ подрядчик выявит необходимость выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, которые повлекут увеличение сметной стоимости строительства, он обязан уведомить об этом заказчика (п. 3 ст. 743 ГК РФ).

Если ответ от заказчика в течение десяти дней не получен, подрядчик обязан приостановить работы. Указанный срок может быть изменен законом или договором. Убытки, связанные с простоем, относятся на счет заказчика. Заказчик будет освобожден от возмещения этих убытков, если докажет, что дополнительные работы не являются необходимыми (п. 3 ст. 743 ГК РФ).

При неисполнении подрядчиком этой обязанности он не вправе требовать от заказчика оплаты совершенных дополнительных работ и возмещения причиненных этим убытков (п. 4 ст. 743 ГК РФ). Так, Президиум ВАС РФ в п. 10 Информационного письма № 51 указал, что подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не может требовать их оплаты, когда эти работы были отражены в акте приемки, подписанном

представителем заказчика. Обосновывается это тем, что акт приемки строительных работ удостоверяет факт производства подрядчиком работ, а не согласие заказчика на оплату дополнительных работ.

Однако, если подрядчик докажет необходимость совершить немедленные действия в интересах заказчика, например, когда приостановка работ может повлечь гибель или повреждение объекта строительства, заказчик должен оплатить такие дополнительные работы.

При получении положительного ответа от заказчика о выполнении и оплате дополнительных работ подрядчик обязан их осуществить. В то же время подрядчик может отказаться провести эти работы сам при условии, что такие работы не входят в сферу его профессиональной деятельности, или их невозможно провести по обстоятельствам, не зависящим от подрядчика (п. 5 ст. 743 ГК РФ).

Однако в некоторых случаях суды удовлетворяют требования подрядчика о взыскании суммы неосновательного обогащения за выполнение дополнительных работ, несмотря на то, что стороны не заключили соглашения об таких работах. Так, между сторонами заключен договор на подготовку проектно-сметной документации и проведение капитального ремонта здания. Подрядчик привлек для исполнения своих обязанностей по договору субподрядчика. Часть работ подрядчик отказался оплатить. Судом было установлено, что заказчик в ходе осуществления работ внес изменения в техническую документацию, что повлекло увеличение объема и стоимости работ. Это подтверждается протоколом согласования перерасчета стоимости выполненных работ, подписанным всеми сторонами. На основании этого суд посчитал, что подрядчик согласился с увеличением объема и стоимости работ. Заказчиком, генеральным подрядчиком и субподрядчиком были подписаны акты на производство дополнительных работ. Подрядчик с субподрядчиком согласовали и утвердили сметы на дополнительные объемы работ. На основании этих смет субподрядчик выполнил работы, которые были приняты подрядчиком и заказчиком. Это подтверждает акт приемки

законченного строительством объекта. Суд пришел к выводу о том, что осуществление дополнительных работ согласовано сторонами. Поэтому выполненные и принятые работы должны быть оплачены в соответствии со сметой¹.

Кроме того, подрядчик вправе требовать пересмотра сметы в сторону ее увеличения, если по не зависящим от него обстоятельствам цена работ превысила смету не меньше чем на десять процентов (п. 3 ст. 744 ГК РФ). Приведенное основание изменения сметы является специальным правилом, конкретизирует норму п. 6 ст. 709 ГК РФ о праве подрядчика требовать увеличения цены работ при существенном возрастании стоимости материалов, оборудования и услуг, оказываемых подрядчику третьими лицами, которые невозможно было учесть при заключении договора.

Из этого следует, что для отношений по строительному подряду существенным признается увеличение стоимости выполняемых работ на 10 и более процентов от начальной сметы, вызванное непредвиденными обстоятельствами. Так, учитывается возрастание рыночных цен на материалы, услуги, ресурсы, установление новых таможенных пошлин и др. В то же время если повышение стоимости работ произошло по тем же причинам, но в размере, меньшем чем 10 процентов, то такие расходы следует отнести к предпринимательскому риску подрядчика. Заказчик освобождается от оплаты таких дополнительных расходов².

Однако законом не предусмотрена возможность пересмотра сметы в связи с существенным повышением стоимости работ, если материалы и оборудование предоставляются заказчиком. Значит, норма п. 3 ст. 744 ГК РФ применима к работам, выполняемым иждивением подрядчика.

Важно отметить, что подрядчик не наделяется правом вносить изменения в техническую документацию. Однако в ходе осуществления

¹ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 31 августа 2010 г. № А33-18557/2009 // СПС КонсультантПлюс.

² Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2012. - С. 462.

строительных и иных работ подрядчиком как профессиональным исполнителем могут быть выявлены недостатки в технической документации, предоставленной заказчиком. Подрядчик вправе самостоятельно устранить обнаруженные дефекты и потребовать компенсации понесенных в связи с этим разумных расходов (п. 4 ст. 744 ГК РФ). В п. 5 ст. 10 ГК РФ установлена презумпция разумности действий участников гражданско-правовых отношений. Поэтому заказчик должен возместить подрядчику указанные расходы, если не докажет их неразумность. Из смысла закона следует, что подрядчик может реализовать названное право в том случае, когда техническая документация предоставлена заказчиком, и в обнаруженном недостатке нет вины подрядчика¹.

Важной обязанностью подрядчика служит сдача результата работ заказчику. С момента сдачи результата работ в полном объеме у подрядчика возникает право, а у заказчика обязанность по оплате произведенных работ.

В силу ст. 751 ГК РФ подрядчик при выполнении работ обязан соблюдать нормы закона и других правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ.

Согласно ст. 750 ГК РФ на обе стороны договора закон возлагает обязанность принимать все зависящие от стороны разумные меры по устранению препятствий надлежащему исполнению договора строительного подряда. В этом выражается сотрудничество сторон по договору строительного подряда.

Как отмечает А.Б. Бербеков, сотрудничество сторон следует считать гражданским организационно-правовым отношением, в рамках которого стороны осуществляют совместную координацию усилий для надлежащего

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010. - С. 302.

исполнения условий договора и достижения конечных целей и удовлетворения имущественных интересов¹.

Сторона, нарушившая эту обязанность, не вправе требовать возмещения убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены. В случаях, предусмотренных договором, расходы стороны по устранению возникших препятствий подлежат возмещению другой стороной.

На основании ст. 755 ГК РФ подрядчик гарантирует достижение объектом строительства показателей, предусмотренных технической документацией, и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда в течение гарантийного срока. Приведенная норма является диспозитивной, может быть изменена соглашением сторон. Стороны своим соглашением могут увеличить установленный законом гарантийный срок.

Ст. 757 ГК РФ предоставляет возможность в договоре установить обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не отвечает. Отказ подрядчика от этой обязанности допустим, если устранение недостатков напрямую не связано с объектом строительства, или не может быть произведено подрядчиком по независящим от него обстоятельствам.

В доктрине гражданского права дискуссионным является вопрос о том, у кого - подрядчика или заказчика изначально возникает право собственности на строящийся объект, и вопрос о природе права подрядчика на объект строительства. В п. 2 ст. 263 ГК РФ содержится диспозитивная норма о том, что собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и другое недвижимое имущество, возведенное либо созданное им для себя на этом участке. Однако по

¹ Бербеков А.Х. Некоторые вопросы судебно-арбитражной практики по ответственности сторон в договоре строительного подряда // Арбитражный и гражданский процесс. 2006. № 11 // СПС КонсультантПлюс.

договору строительного подряда строительство осуществляется подрядчиком и не для себя, а для заказчика. Законодательно эти вопросы не урегулированы.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 741 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до его приемки заказчиком несет подрядчик. По общему правилу ст. 211 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник. С.В. Коведяев считает это дополнительным признаком принадлежности права собственности на объект строительства подрядчику¹.

Однако такой довод вызывает сомнения, поскольку норма ст. 211 ГК РФ является диспозитивной и в этом случае изменяется специальной нормой ст. 741 ГК РФ.

Из признания права собственности на вновь возведенный объект за подрядчиком следует, что право собственности заказчика на этот объект недвижимого имущества является производным. На этот объект может быть обращено взыскание по долгам подрядчика до его передачи заказчику, наложен арест². Названные последствия признания подрядчика собственником объекта договора нежелательны для заказчика. Кроме того, если собственником созданного объекта считать подрядчика, который передает это право заказчику, то по существу договор подряда утрачивает значение договора о выполнении работ и соединяется с договором купли-продажи будущей вещи.

Противоположной является точка зрения о принадлежности права собственности на создаваемый объект заказчику. Обосновывается это указанием на ст. 712 ГК РФ, предусматривающую право подрядчика в случае неисполнения заказчиком своих обязанностей удерживать объект договора

¹ Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. № 2. С. 25.

² Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: В 3 т. Т. 2 / под ред. П.В. Крашенинникова. – М: Статут. 2011. - С. 31.

подряда. Такое право подрядчика свидетельствует о наличии собственника у удерживаемого объекта. Поэтому собственником следует признать заказчика.

Высказывается также третья позиция, согласно которой право собственности на вещь, изготавливаемую по договору подряда, возникает с момента, когда вещь считается созданной, существующей. Недвижимое имущество признается существующим с момента государственной регистрации права собственности на него. До такой регистрации объект строительства не существует как объект гражданских прав¹. Однако такой подход не позволяет определить правовой режим объекта строительства на этапе исполнения договора строительного подряда.

Следует согласиться с тем, что объектом права собственности может быть только созданная вещь, в том числе недвижимая. Поэтому в литературе предлагается выделять объект работ – имеет место в период выполнения подрядчиком работ по действующему договору, и результат работ – вновь созданная или обработанная вещь. Правовой режим объекта и результата работ различен².

Результат работ возникает в момент, когда подрядчик завершил выполнение всех предусмотренных договором работ и существует некоторое время до принятия его заказчиком. На практике не всегда возможно установить момент окончания подрядчиком всех работ. В связи с этим результат работ считается созданным в момент сдачи-приемки его заказчику, после которой подрядчик признается выполнившим свои обязательства по договору строительного подряда.

Договор строительного подряда выступает первичным способом приобретения права собственности на недвижимое имущество.

В процессе исполнения договорных обязательств результат работы должен принадлежать подрядчику. Но модель права собственности в данном

¹ Гражданское право: Учебник в 3 т. Т. 2 / Под ред. Е.А. Суханова. - М., 2007. - С. 39.

² Файзулин В.Р. Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. / В.Р. Файзулин. - М., 2005. - С. 44.

случае не применима. По содержанию право собственности включает правомочия по владению, пользованию, распоряжению вещью (ст. 209 ГК РФ), имеет абсолютный и бессрочный характер. На этапе строительства индивидуально-определенной вещи еще не существует. Подрядчик вправе осуществлять хозяйственное господство над результатом работы, то есть владение объектом до момента передачи заказчику¹.

Следует согласиться с точкой зрения П.С. Озерова о том, что по смыслу ст. 714 ГК РФ объект строительства до его приемки заказчиком находится у подрядчика на правовом режиме владения, как и другое имущество заказчика (материалы, оборудование и др.)². Владение подрядчика объектом строительства основано на титуле договора строительного подряда³. Из этого следует вывод о том, что владение подрядчиком результатом работы имеет обязательственную природу.

Правомочие пользования подрядчик реализует строго в целях выполнения строительных работ в интересах заказчика. Названные правомочия подрядчика носят срочный характер, ограничены периодом строительства. Подрядчик не вправе распоряжаться объектом строительства как своим.

После окончания строительства подрядчик передает результат работ и право владения на него заказчику по акту приемки-сдачи работ. Юридический факт создания объекта недвижимости подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию. Право собственности заказчика на созданное недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права собственности на этот объект (ст. 219 ГК РФ). Согласно п. 1 ст. 25 ФЗ № 122 основанием для такой регистрации

¹ Ершов О.Г. О праве подрядчика на результат работы при исполнении обязательства строительного подряда // Юрист. 2012. №2. С. 34.

² Озеров П.С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: дис. канд. юрид. наук.12.00.03. Краснодар. 2003. с.19.

³ Грызыхина Е.А. Приобретение права собственности на вновь возведенный объект недвижимости по законодательству Российской Федерации: автореф. дис... канд. юрид. наук. 12.00.03. - Томск, 2004. - С. 16.

служат правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором находится объект, и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Право собственности на объект незавершенного строительства возникает у заказчика в результате государственной регистрации, поскольку заказчик обладает правами в отношении земельного участка, на котором расположен объект, и правом на его строительство¹.

В целях разрешения споров о праве подрядчика на объект строительства следует внести дополнение в ст. 740 ГК РФ в следующей редакции: «В период выполнения работ подрядчик обладает правом владения на объект строительства, которое основано на договоре строительного подряда».

Для уточнения момента возникновения у заказчика прав на объект строительства в п. 4 ст. 753 ГК РФ предлагаю внести следующее дополнение: «По акту выполненных работ право владения объектом строительства переходит от подрядчика к заказчику».

Вместе с тем следует дополнить ст. 752 ГК РФ следующим положением: «При консервации строительства и прекращении договора строительного подряда у заказчика возникает право владения на объект незавершенного строительства как результат работ подрядчика».

При осуществлении работ по реконструкции или капитальному ремонту заказчик передает подрядчику существующий и принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости для переработки. При этом заказчик не утрачивает права собственности на этот объект. После реконструкции собственнику недвижимости может потребоваться внести изменения в правоустанавливающие документы на этот объект в связи с изменением характеристик объекта после реконструкции.

¹ Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. - С.-Пб. 2005. - С. 101.

По итогам выполнения работ по реконструкции или капитальному ремонту недвижимого объекта заказчик не приобретает вновь право собственности на переданный ему результат работ.

Согласно ст. 712 ГК РФ в случае неисполнения заказчиком обязанности по оплате согласованной цены или суммы, на которую вправе рассчитывать подрядчик по итогам выполнения договора, подрядчику принадлежит право на удержание результата работ, оборудования, неиспользованного материала, предоставленной для переработки вещи и другого имущества заказчика до момента выплаты заказчиком установленной суммы.

Отличительной особенностью отношений сторон по договору строительного подряда является возможность их продолжения после принятия результата работ заказчиком. На основании п. 2 ст. 740 ГК РФ стороны могут включить в договор условие об обязанности подрядчика обеспечить эксплуатацию объекта после принятия его заказчиком на протяжении установленного договором срока. В этом случае подрядчик обеспечивает эксплуатацию построенного объекта путем обучения работников заказчика профессиональным знаниям и навыкам работы, осуществления технического обслуживания, составления технических инструкций по эксплуатации объекта¹.

По правовой природе такой договор является смешанным, так как включает помимо элементов договора строительного подряда элементы других договоров, например, договора возмездного оказания услуг.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002. - С. 103.

§ 2.3 Ответственность сторон по договору строительного подряда

Нарушение сторонами условий договора влечет применение мер гражданско-правовой ответственности, предусмотренных общими правилами об ответственности за нарушение договорных обязательств (гл. 25 ГК РФ), общими положениями об ответственности сторон подрядных отношений (§1 гл. 37 ГК РФ).

Гражданско-правовая ответственность носит имущественный и компенсационный характер, выражается в применении к нарушителю имущественных мер для восстановления имущественного положения потерпевшего. Правонарушитель отвечает перед потерпевшим. В то же время недопустимо неосновательное обогащение одной стороны за счет другой. Поэтому меры ответственности должны соответствовать тому ущербу, который нанесен правонарушением¹.

Особенность договорной ответственности заключается в том, что меры ответственности устанавливаются законом и договором.

Для привлечения к гражданско-правовой ответственности необходимо установить наличие условий, которые в совокупности именуется составом гражданского правонарушения. Элементами состава гражданского правонарушения являются: 1) противоправность поведения, 2) причиненный вред, 3) причинная связь между противоправным поведением и последовавшим вредом, 4) вина нарушителя².

Формами гражданско-правовой ответственности за нарушение договорных обязательств обычно выступают возмещение убытков, уплата

¹ Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2011. - С. 944.

² 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. – С. 755.

неустойки, взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсация морального вреда гражданину¹.

Основной формой ответственности служит возмещение убытков потерпевшему. Убытками считаются негативные имущественные последствия, возникшие в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в том числе, по договору строительного подряда. Ст. 15 ГК РФ выделяет два вида убытков: реальный ущерб - расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело либо произведет в будущем для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества, и упущенную выгоду - неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

В соответствии с принципом полного возмещения убытков возмещению подлежат реальный ущерб и упущенная выгода.

Согласно п.1 ст. 330 ГК РФ под неустойкой понимается установленная законом или договором денежная сумма, которую нарушитель обязан выплатить потерпевшему в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Неустойка может выступать способом обеспечения исполнения обязательства и формой гражданско-правовой ответственности. Для взыскания неустойки как меры ответственности достаточно факта нарушения обязательства².

Применительно к отношениям по строительному подряду §1, 3 гл. 37 ГК РФ не предусматривают законную неустойку сторон за нарушение обязательств по договору. Стороны могут установить в договоре условие о размере неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение конкретных обязанностей.

¹ Озеров П.С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: дис... канд. юрид. наук. 2003. Краснодар. С. 135.

² Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2011. - С. 952.

Законная неустойка за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора строительного подряда установлена только Законом о защите прав потребителей за нарушение подрядчиком сроков выполнения работы в размере трех процентов от цены выполнения работы за каждый день просрочки (ст. 28). Если цена выполнения работы договором не предусмотрена, то расчет неустойки производится от общей цены заказа. Договором строительного подряда между заказчиком-гражданином и подрядчиком может быть согласован более высокий размер неустойки.

Так, между гражданином-заказчиком и индивидуальным предпринимателем заключен договор строительного подряда на возведение жилого дома из бруса, которым установлена законная неустойка в размере пятидесяти процентов от присужденной суммы долга. Заказчик предоставил подрядчику земельный участок под строительство дома и выплатил аванс. Подрядчик, выполнив часть работ, в одностороннем порядке отказался от исполнения договорных обязательств. Заказчик поручил производство работ третьим лицам и обратился в суд с иском о взыскании убытков, неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов.

Суд применил к отношениям сторон норму п. 1 ст. 27 Закона о защите прав потребителей, согласно которой исполнитель обязан выполнить работы в срок, предусмотренный договором о выполнении работ, а также норму п. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, в силу которой за нарушение сроков осуществления работ исполнитель уплачивает потребителю неустойку. На основании ст. 333 ГК РФ суд уменьшил размер договорной неустойки в связи с его явной несоразмерностью последствиям нарушения обязательства. В остальной части требования гражданина-заказчика были удовлетворены¹.

Взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами регламентировано ст. 395 ГК РФ. В доктрине гражданского права правовая

¹ Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 05.08.2014 по делу № 33-10693/2014 // СПС КонсультантПлюс.

природа процентов по ст. 395 ГК РФ определяется по-разному. Так, по мнению М.Г. Розенберга, обозначенные проценты следует считать обычной платой за пользование чужими денежными средствами в период их фактического удержания, а не мерой имущественной ответственности¹. По мнению других ученых такие проценты относятся к мерам гражданско-правовой ответственности. При этом некоторые цивилисты рассматривают проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ, как законную неустойку², другие авторы считают их видом убытков³, а ряд ученых полагают, что это самостоятельный вид гражданско-правовой ответственности.

В рамках подрядных отношений требование о взыскании процентов по ст. 395 ГК РФ обычно предъявляет подрядчик в связи с неисполнением заказчиком обязанности по оплате результата работ. Размер процентов определяется учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его части (ставкой рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ). При рассмотрении дел суды устанавливают факт выполнения подрядчиком и сдачи результата работ заказчику, что свидетельствует о возникновении у заказчика обязанности оплатить результат работ, и удовлетворяют требование о взыскании с заказчика основной суммы долга и начисленных на нее процентов за пользование чужими денежными средствами⁴.

В ст. 395 ГК РФ внесено изменение ФЗ № 42 от 08.03.2015 г., которое вступит в силу с 1.06.2015 г. Согласно новой редакции ст. 395 ГК РФ размер процентов будет определяться опубликованными Центральным Банком РФ средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц.

¹ Розенберг М.Г. Ответственность за неисполнение денежного обязательства: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. - М.: Изд-во центра международного финансово-экономического развития. 1995. - С. 10.

² Гражданское право в 2 ч. Ч. 1 / под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. - М.: Юристъ. 1997. - С. 454.

³ Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно-практический комментарий / отв. ред. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин. - М.: Юрайт. - С. 593.

⁴ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2015 №11АП-17855/2014 по делу № А65-17130/2014 // СПС КонсультантПлюс.

В случае, когда потерпевшим является гражданин как физическое лицо, действующее от своего имени, он вправе требовать от нарушителя компенсации морального вреда. Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 г. № 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда»¹ моральным вредом признаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями (бездействием), которые нарушают, в частности, имущественные права гражданина. Моральный вред возмещается в денежной форме, присужденной одновременно.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный гражданину-заказчику нарушением обязательств подрядчиком, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Согласно п. 2 ст. 401 ГК РФ субъекты предпринимательской деятельности несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства даже при отсутствии вины. Основанием освобождения предпринимателя от ответственности может быть только действие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Важной особенностью ответственности подрядчика как члена СРО является возможность привлечения СРО к солидарной ответственности за причинение вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица в результате разрушения, повреждения здания, сооружения, нарушения требований по его безопасной эксплуатации. Ответственность СРО ограничена средствами компенсационного фонда (ст. 55.16 ГрК РФ). Как отмечено в Письме Комитета по строительству и

¹ Российская газета. № 29. 1995.

земельным отношениям ГД ФС РФ от 14.09.2009 № 331-30/604 «Об ответственности за недостатки работ в рамках договора строительного подряда»¹, солидарную ответственность за причинение вреда из-за недостатков работ несет СРО, выдавшая свидетельство о допуске к таким работам лицу, независимо от того, является это лицо генеральным подрядчиком или субподрядчиком по договору.

В случае привлечения субподрядчика для осуществления строительных и иных работ на генерального подрядчика возлагается ответственность перед заказчиком за все последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком - ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком своих обязательств по договору строительного подряда (п. 3 ст. 706 ГК).

Так, Президиум ВАС РФ в п. 9 Информационного письма № 51 указал, что генеральный подрядчик должен оплатить совершенные субподрядчиком работы независимо от оплаты работ заказчиком генеральному подрядчику.

В соответствии с п. 2 ст. 745 ГК РФ сторона, предоставившая материалы или оборудование для обеспечения строительства, несет ответственность за невозможность их использования без снижения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по причинам, за которые отвечает другая сторона.

Ответственность подрядчика за качество работ установлена п. 1 ст. 754 ГК РФ, согласно которому подрядчик отвечает перед заказчиком за отступления от положений технической документации и от обязательных для сторон требований СНиПов. Проявлением обозначенных нарушений может стать недостижение установленных в технической документации показателей объекта строительства, в частности, производственной мощности предприятия. Вызвано это может быть тем, что первоначальные сведения о

¹ Письмо Комитета по строительству и земельным отношениям ГД ФС РФ от 14.09.2009 № 331-30/604 «Об ответственности за недостатки работ в рамках договора строительного подряда» // СПС КонсультантПлюс.

показателях объекта строительства оказались ошибочными, или в процессе строительства объекта было допущено отступление от требований технической документации. В первой ситуации подрядчик несет ответственность, если он разрабатывал техническую документацию. Если техническую документацию предоставил заказчик, то отрицательные последствия возлагаются на него. Во втором случае подрядчик не несет ответственности, если докажет, что заказчик настоял на таких отступлениях от технической документации, что и повлекло недостижение объектом определенных показателей¹.

При осуществлении реконструкции здания или сооружения подрядчика отвечает за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части. Из этого следует, что подрядчик должен не допустить причинение вреда объекту.

Специальных санкций за обозначенные нарушения для договора строительного подряда не предусмотрено. Поэтому на основании п. 1 ст. 723 ГК РФ заказчик может по своему выбору потребовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения предусмотренной цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков при условии, что право заказчика устранять их указано в договоре подряда. Приведенная норма является диспозитивной, поэтому договором могут быть установлены другие отрицательные последствия для подрядчика за указанные нарушения.

Как утверждает В.Р. Файзулин, предусмотренные п. 1 ст. 723 ГК РФ последствия следует считать не мерами гражданско-правовой ответственности, а мерами понуждения к надлежащему исполнению условий договора².

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010. - С. 325.

² Файзулин В.Р. Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву: автореф. дис.... канд. юрид. наук. - М., 2005. - С. 18.

Подрядчик освобождается от ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства (п. 2 ст. 754 ГК РФ).

Суды, рассматривая споры по такой категории дел, отмечают, что подрядчик по договору строительного подряда отвечает не за все дефекты (утрату, повреждение, снижение качества) объекта работ, возникшие в течение гарантийного срока, а только за те, которые возникли в результате некачественного проведения работ. Так, заказчик обратился в суд с требованиями о взыскании убытков и обязанности подрядчика за свой счет устранить недостатки выполненных работ. В обоснование своих требований заказчик указал, что подрядчик выполнил работы с отступлениями от пояснительной записки, что повлекло ненадлежащую работу системы вентиляции на объекте строительства. Для определения характера недостатков работ, суд назначил судебную строительно-техническую экспертизу. В заключении экспертизы отмечено, что подрядчиком использованы материалы, соответствующие положениям технической документации. Довод заказчика о некачественном выполнении строительных работ и отступлениях от проектной документации не подтвержден. На основании изложенного в удовлетворении исковых требований отказано¹.

Гарантии качества работ по договору строительного подряда закреплены ст. 755 ГК РФ. Следует согласиться с точкой зрения О.Г. Ершова о том, что качество результата работ определяется соответствием результата работ целевому назначению, условиям договора и обязательным требованиям СНиПов и технических регламентов. Гарантии качества выполняемых работ должны выражаться в недопущении недостатков в строительных и иных

¹ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 7.04.2014 г. по делу № А75-2134/2013 // СПС КонсультантПлюс.

работах, а в случае их появления - в устранении недостатков по требованию заказчика с момента их выявления¹.

В литературе выделяются договорная и законная гарантии качества работ². Договорная гарантия выражена в норме п. 1 ст. 755 ГК РФ, согласно которой подрядчик гарантирует достижение объектом строительства предусмотренных технической документацией показателей и возможность эксплуатации объекта в течение гарантийного срока. Стороны своим соглашением могут увеличить предусмотренный законом гарантийный срок.

Под гарантийным сроком понимается срок осуществления гражданских прав, устанавливаемый с целью обезопасить заказчика от скрытых дефектов объекта строительства, которые не могли быть обнаружены при обычной приемке, но могут быть обнаружены при его эксплуатации³. Течение гарантийного срока прерывается на время, когда объект не мог эксплуатироваться из-за недостатков, за которые отвечает подрядчик. Выявив дефекты в период действия гарантийного срока, заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок.

В рамках договорной гарантии подрядчик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они возникли в результате нормального износа объекта, неправильной эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, подготовленных заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, выполненного заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Из этого следует, что п. 2 ст. 755 ГК РФ установлена презумпция ответственности подрядчика за недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока. Поэтому заказчику достаточно доказать факт наличия

¹ Ершов О.Г. О гарантиях качества результата строительных работ // Право и экономика. 2012. № 11. С. 33.

² Российское гражданское право: В 2 т. Т.2. Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут. 2011. - С. 476.

³ Гражданское право России: в 3-х ч. Ч. 1 / В.П. Мозолин и др.; под ред. В.П. Мозолина. - М.: Юристъ, 2003. - С. 319.

недостатков работ, а на подрядчика возлагается бремя доказывания того, что недостатки возникли после передачи результата работ заказчику или по обстоятельствам, не зависящим от подрядчика и возникшим после передачи¹.

Если договором строительного подряда не предусмотрен гарантийный срок обнаружения дефектов результата работ, то действует законная гарантия качества. Ст. 756 ГК РФ установлен предельный срок обнаружения недостатков – пять лет. Поэтому заказчик вправе заявить требование, связанное с дефектами результата работ в течение пяти лет с момента сдачи подрядчиком результата работ. При этом на заказчика возлагается бремя доказывания возникновения недостатков до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента (п. 2, 4 ст. 724 ГК).

Таким образом, заказчик может предъявить подрядчику требование, связанное с некачественным выполнением работ в течение срока обнаружения недостатков. Установление гарантийного срока в договоре строительного подряда влияет на распределение бремени доказывания обстоятельств, ставших причиной недостатков результата работ.

П. 1 ст. 751 ГК РФ устанавливает ответственность подрядчика за нарушение требований закона и других правовых актов об охране окружающей среды и безопасности строительных работ. Специальные правила об охране окружающей среды содержатся в ФЗ от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»².

Ответственность подрядчика выражается в возмещении вреда, причиненного противоправными действиями. Из этого следует, что ответственность подрядчика по ст. 751 ГК РФ носит внедоговорный, деликтный характер, регулируется гл. 59 ГК РФ.

Согласно ст. 1095 ГК РФ вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу гражданина или имуществу юридического лица из-за недостатков

¹ Шпачева Т.В. Обобщение судебной практики применения норм параграфа 3 «Строительный подряд» главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации // Арбитражные споры. 2013. № 4 // СПС КонсультантПлюс.

² Российская газета. № 6. 2002.

работы, подлежит возмещению исполнителем, независимо от его вины и от того, состоял потерпевший с ним в договорных отношениях или нет. Это означает, что такая ответственность считается повышенной. Поэтому для возмещения вреда надо доказать факт противоправности действий подрядчика¹. П. 2 ст. 751 ГК РФ предусматривает запрет для подрядчика применять материалы и оборудования заказчика или выполнять его указания, если это может привести к нарушению обязательных требований по охране окружающей среды и безопасности работ.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств и прекращения договора, заказчик вправе заключить новый договор на выполнение тех же работ с другим лицом. ФЗ № 42 от 8.03.2015 г. вводит в ГК РФ ст. 393.1, которой предусматривается право кредитора, в данном случае заказчика, потребовать от должника – подрядчика возмещения убытков в виде разницы между ценой, согласованной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые работы по вновь заключенному договору.

Если заказчик не реализовал право заключить новый договор на выполнение тех же работ, но для исполнения обязательства по прекращенному договору была установлена текущая цена на сопоставимые работы, заказчик может потребовать от подрядчика возмещения убытков в виде разницы между ценой, предусмотренной в прекращенном договоре, и текущей ценой.

Под текущей ценой понимается цена, взимаемая в момент прекращения договора за аналогичные работы в месте исполнения прекращенного договора, а при отсутствии текущей цены в этом месте - цена, применяемая в другом месте, которая может служить разумной заменой с учетом транспортных и других дополнительных расходов.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002. – С. 138.

Удовлетворение подрядчиком указанного требования заказчика не освобождает подрядчика от возмещения иных убытков, причиненных заказчику.

Данная новелла предполагает усиление гражданско-правовой ответственности за действия (бездействие) подрядчика, которые повлекли неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства и как следствие - досрочное прекращение договора. Представляется, что такая норма направлена на обеспечение интереса заказчика получить требуемый результат работ. Для этого закон стимулирует подрядчика исполнять свои обязательства надлежащим образом путем введения нового вида гражданско-правовой ответственности за нарушение условий договора и его досрочное прекращение.

Кроме того, ФЗ от 8.03.2015 г. вводит в ГК РФ ст. 406.1, согласно которой стороны обязательства, осуществляя предпринимательскую деятельность, могут своим соглашением установить обязанность одной стороны возместить имущественные потери другой стороны, возникшие в результате наступления определенных обстоятельств и не связанные с нарушением обязательства его стороной. Это могут быть потери, вызванные невозможностью исполнения обязательства, предъявлением требований третьими лицами или органами государственной власти к стороне или к третьему лицу, указанному в соглашении, и т.п. Стороны закрепляют в соглашении размер возмещения таких потерь или порядок его определения.

В такой ситуации суд не может уменьшить размер возмещения потерь, кроме случаев, если доказано, что сторона умышленно содействовала увеличению размера потерь.

При этом потери возмещаются независимо от признания договора незаключенным или недействительным, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Если потери вызваны неправомерными действиями третьего лица, к стороне, возместившей такие потери, переходит требование кредитора к

этому третьему лицу о возмещении убытков, т.е. регрессное требование к нарушителю.

Поскольку деятельность по строительству, реконструкции объектов капитального строительства может затрагивать интересы неопределенного круга лиц, публичные интересы, стороны договора строительного подряда могут быть привлечены к административной ответственности за правонарушения в сфере строительства.

Согласно ст. 9.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ¹ (далее – КоАП РФ) за нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий предусмотрена административная ответственность в виде предупреждения или штрафа.

В силу ст. 9.5 КоАП РФ нарушение порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию, в частности, осуществление строительства, реконструкции без разрешения на строительство, эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию влекут административную ответственность в виде штрафа.

Из смысла приведенных статей КоАП РФ следует, что к административной ответственности в большинстве случаев привлекается подрядчик, допустивший нарушение норм публичного права в процессе исполнения договорных обязательств. За большинство таких нарушений предусмотрена ответственность в виде штрафа.

¹ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 №195-ФЗ (ред. от 30.10.2017) // Российская газета. № 256. 2001.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное научное исследование позволило сформулировать ряд теоретических выводов и предложений:

1. Подрядные отношения имеют длительную историю развития и совершенствования. Изначально отношения по строительству зданий, сооружений регулировались обычным договором подряда. В ходе научно-технического прогресса сфера строительства развивалась, усложнялись существовавшие методы и технологии производства строительных работ, появлялись новые виды работ. Следствием этого стало изменение отношений между их участниками. Это, в свою очередь, требовало адекватного правового регулирования складывающихся отношений.

Со временем выделился договор строительного подряда как вид, частный случай договора подряда, имеющий свою специфику. Критерием такого выделения является особая сфера и характер работ. Договор подряда и договор строительного подряда соотносятся как общее и частное.

2. Особенности договора строительного подряда обусловлены, главным образом, предметом этого договора, который образуют отношения между заказчиком и подрядчиком в процессе выполнения строительных и связанных с ними работ и достижение конкретного экономического результата – возведение новых объектов недвижимости или реконструкция, качественное улучшение, обновление существующих недвижимых объектов.

На стадии заключения договора строительного подряда для сторон важно исчерпывающе, детально согласовать существенные условия договора – условия о предмете, сроках начала и завершения работ и цене договора.

При разрешении споров о незаключенности договора строительного подряда в результате несогласования какого-либо из существенных условий суды исходят зачастую из фактически сложившихся отношений между сторонами, стремятся обеспечить их устойчивость, стабильность, а также не допустить неосновательного обогащения одной стороны за счет другой.

3. В настоящее время работы в области строительства осуществляются субъектами предпринимательской деятельности, для которых законом установлены специальные требования. Это представляется оправданным, поскольку работы связаны с опасностью как в процессе их выполнения, так и после их завершения и начала эксплуатации объекта строительства. В последние годы лицензирование строительной деятельности в основном заменено саморегулированием. Для производства большинства строительных и связанных с ними работ необходимо стать членом СРО и получить свидетельство о допуске к соответствующим видам работ.

Переход к саморегулированию в области строительства следует отнести к положительному изменению в регулировании этого вида предпринимательской деятельности. СРО устанавливают обязательные для их членов правила, стандарты деятельности, следят за их соблюдением, применяют дисциплинарные меры воздействия за их нарушение. Важным преимуществом СРО по сравнению с деятельностью лицензирующих органов государства является возможность привлечения СРО к гражданско-правовой ответственности за ущерб, нанесенный некачественными работами членов этой СРО. Поэтому СРО заинтересованы в том, чтобы их члены выполняли работы качественно, с соблюдением установленных требований.

Саморегулирование строительной деятельности нацелено на повышение уровня и качества работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, а также на увеличение защиты и обеспечение гарантий прав заказчиков в случае причинения вреда и привлечения подрядчика к гражданско-правовой ответственности.

4. Договор строительного подряда занимает особое место в системе гражданско-правовых договоров. От договора купли-продажи договор строительного подряда отличается специальным объектом и характером

действий сторон. В пределах договора строительного подряда для заказчика важен процесс производства работ и полученный конечный результат.

По критерию достижения согласованного сторонами результата договор строительного подряда отличается от договора возмездного оказания услуг и договора НИОКР.

По характеру взаимоотношений и связей между заказчиком и подрядчиком договор строительного подряда отличается от трудового договора.

Таким образом, договор строительного подряда является разновидностью договора подряда, характеризуется как родовыми для подряда признаками, так видовыми чертами, которые позволили считать его видом договора подряда, отличается от смежных договоров.

5. Для заключения договора строительного подряда необходимо соблюсти административные предпосылки этого договора. Особым обязательным способом заключения договора строительного подряда выступает его заключение по итогам подрядных торгов.

Законом предусмотрены случаи досрочного прекращения договора строительного подряда как в связи с нарушением договорных обязательств одной из сторон, так и независимо от этих нарушений. Предоставляя сторонам право досрочно расторгнуть договор строительного подряда, законодатель стремится ограничить случаи реализации сторонами этого права и обеспечить стабильность гражданского оборота. Об этом свидетельствуют нормы, устанавливающие необходимость возмещения убытков контрагента, причинных досрочным расторжением договора, а также новеллы, предусматривающие повышенную ответственность подрядчика за ненадлежащее исполнение и прекращение договора.

Особым случаем прекращения договора строительного подряда может выступать консервация объекта строительства. В результате этого возникает незавершенный строительством объект, который признается объектом недвижимости. Следует признать, что с момента прекращения договора у

заказчика возникает вещное право владения таким объектом, которое может трансформироваться в право собственности на этот объект в результате его государственной регистрации. Незавершенный строительством объект является оборотоспособным.

б. В ходе исполнения договора строительного подряда стороны выступают активными участниками отношений, наделены законом правами и обязанностями, которые должны выполняться надлежащим образом. Основными обязанностями заказчика служат необходимость дать задание подрядчику, обеспечить необходимые условия для выполнения работ, принять и оплатить результат работ. Закон предоставляет заказчику широкий круг прав, связанных с мониторингом процесса строительства в целях обеспечения достижения результата работ, в полной мере отвечающего интересам и потребностям заказчика.

Главными обязанностями подрядчика являются возведение объекта или выполнение других связанных со строительством работ в соответствии с технической документацией, сметой, обязательными требованиями закона и других правовых актов, сдача результата работ заказчику.

По итогам сдачи-приемки результата работ стороны подписывают двусторонний акт, на основании которого подрядчик передает заказчику право владения объектом строительства. Такие действия сторон следует считать фактическими действиями по исполнению договорных обязательств.

Законом предусмотрено применение договорной ответственности за нарушение любой из сторон договорных обязательств, а также применение деликтной ответственности за противоправные действия подрядчика. Вина не считается обязательным условием привлечения нарушителя к ответственности, поскольку в большинстве случаев сторонами договора выступают предприниматели.

В то же время на подрядчика возлагается ответственность в большей степени, чем на заказчика, поскольку презюмируется, что подрядчик является профессиональным участником отношений в сфере строительства.

Из вышеизложенного следует, что отношения в области строительства в современной России получили широкое распространение, мощное развитие, а происходящие изменения четко регулируются действующим законодательством.

Однако, некоторые вопросы остались не решенными и требуют правовой регламентации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты:

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. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // Российская газета, № 290, 2004.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
7. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2017) // Российская газета. № 256. 2001.
8. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 30.10.2017) // Российская газета. № 256. 2001.
9. Закон РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 29. Ст. 1005.

10. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. № 290. 2004.

11. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.

12. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. № 145. 1997.

13. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 47. Ст. 4473.

14. Закон РФ от 07.02.1992 №2300-1 (ред. от 01.05.2017) «О защите прав потребителей» // Российская газета. № 8. 1996.

15. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 2004.

16. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Российская газета. № 97. 2011.

17. Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О саморегулируемых организациях» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) // Российская газета. № 273. 2007.

18. Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров. Заключена в г. Вене 11.04.1980 // Вестник ВАС РФ. № 1. 1994.

19. Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011)

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

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

21. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. № 4. 2001.

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

23. Письмо Комитета по строительству и земельным отношениям ГД ФС РФ от 14.09.2009 N 331-30/604 «Об ответственности за недостатки работ в рамках договора строительного подряда» // СПС КонсультантПлюс.

Материалы правоприменительной практики:

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

25. Определение ВАС РФ от 21.10.2011 № ВАС-13148/11 по делу № А76-17866/2009 // СПС КонсультантПлюс.

26. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.11.2013 по делу № ВАС-15682/13 // СПС КонсультантПлюс.

27. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 14 мая 2017 г. № Ф09-3418/17-С2 // СПС КонсультантПлюс.

28. Постановление ФАС Поволжского округа от 05.04.2010 по делу № А12-10533/2009 // СПС КонсультантПлюс.

29. Постановление ФАС Центрального округа от 18.08.2010 по делу № А48-5405/2009 // СПС КонсультантПлюс.

30. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25.04.2013 по делу № А28-5562/2012 // СПС КонсультантПлюс.

31. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2012 № 18АП-10733/2012 по делу № А76-11361/2012 // СПС КонсультантПлюс.

32. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2016 г. №1404/16 // СПС КонсультантПлюс.

33. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.08.2015 по делу № А56-66753/2014 // СПС КонсультантПлюс.

34. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.09.2013 по делу № А56-52060/2012 // СПС КонсультантПлюс.

35. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10 сентября 2014 г. по делу № А43-1745/2012 // СПС КонсультантПлюс.

36. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 7.04.2014 г. по делу № А75-2134/2013 // СПС КонсультантПлюс.

37. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2016 № 11АП-17855/2016 по делу № А65-17130/2016 // СПС КонсультантПлюс.

38. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 05.08.2014 по делу № 33-10693/2014 // СПС КонсультантПлюс.

39. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 02.03.2015 по делу № А27-9091/2014 // СПС КонсультанатПлюс.

40. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.02.2013 по делу № А26-3989/2012 // СПС КонсультантПлюс.

41. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от

30.10.2014 по делу № А52-245/2014 // СПС КонсультантПлюс.

42. Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 06.03.2014 по делу № А29-10083/2012 // СПС КонсультантПлюс.

43. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2.02.2015 г. по делу А43-570/2014 // СПС КонсультантПлюс.

44. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09 по делу № А53-3598/2008-С2-11 // СПС КонсультантПлюс.

45. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 по делу № А57-7866/2013 // СПС КонсультантПлюс.

46. Постановление Президиума ВАС РФ от 9.10.2012 № 5150/12 // СПС КонсультантПлюс.

47. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 марта 2015 г. по делу № А40-40054/14 // СПС КонсультантПлюс.

48. Постановление Президиума ВАС РФ от 9 марта 2017 г. № 13765/16 // СПС КонсультантПлюс.

Научная и учебная литература:

49. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. IV. Отдельные обязательства. – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1904.

50. Безик К.С. Одностороннее изменение и расторжение договоров в гражданском праве Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / К.С.Безик. 12.00.03. Иркутск, 2011.

51. Бербеков А.Х. Некоторые вопросы судебно-арбитражной практики по ответственности сторон в договоре строительного подряда // Арбитражный и гражданский процесс. 2006. № 11 // СПС КонсультантПлюс.

52. Богачева Т.В. Договор строительного подряда // Закон. 2004. № 8.

53. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002.

54. Брагинский М.И. Подряд // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст. Комментарий. Алфавитно-предметный указатель. - М., 1996.

55. Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договоры. - М.: Статут, 1999.

56. Витрянский В.В. Существенные условия договора // Хозяйство и право, 1998. № 7.

57. Витрянский В.В. Договор строительного подряда и иные договоры в сфере строительства // Хозяйство и право. Приложение к ежемесячному юридическому журналу. 2005. №7.

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

59. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева; под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2011.

60. 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.

61. 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.

62. 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.

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

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

65. Ершов О.Г. О праве подрядчика на результат работы при исполнении обязательства строительного подряда // Юрист. 2012. №2.

66. Ершов О.Г. Контроль и надзор заказчика за выполнением строительных работ // Вестник арбитражной практики. 2012. N 5.

67. Ершов О.Г. Незавершенный строительством объект: новый взгляд на старую проблему // Цивилист. 2012. №2.
68. Занковский С.С. Предпринимательские договоры / С.С. Занковский; Отв. ред. В.В. Лаптев. - М.: Волтерс Клувер, 2004.
69. Заяханов Г.М. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юр. наук. / Г.М. Заяханов. 12.00.03. Екатеринбург. 2009.
70. Иоффе О.С. Советское гражданское право: Курс лекций. - Л: ЛГУ, 1961. Т.2.
71. Каравайкин А.А. Договор подряда в капитальном строительстве. - М.: МГУ, 1960.
72. Коведяев С.В., Маслова Е.А. Проблемные вопросы договоров строительного подряда // Правовые вопросы строительства. 2007. № 1.
73. Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. № 2.
74. Кондратенко З.К. Гражданско-правовой механизм приобретения права собственности на объекты незавершенного строительства: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. / З.К. Кондратенко. – Казань, 2014.
75. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010.
76. Мандрюков А.В. Договор строительного подряда: основания расторжения, изменения и одностороннего отказа от исполнения // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. № 9.
77. Махова О.Е. Договор строительного подряда как институт гражданского права: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03/О.Е. Махова. – М. 2008.
78. Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. С.-П. 2005.

79. Никитин А.В. Договор подряда в гражданском праве Российской Федерации: монография. – М.: Юрлитинформ, 2014.
80. Новицкий И.Б. Римское право. 6-е изд., стереотип. - М., 1994.
81. Озеров П.С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: дис. канд. юрид. наук.12.00.03. Краснодар. 2003.
82. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 3. Договоры и обязательства. - М.: Статут, 2003.
83. Пьянкова А.В. Акт выполненных работ как сделка // ЭЖ-Юрист. 2013. № 2.
84. Римское частное право: Учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. - М.: Юристъ, 2001.
85. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. - М.: Юристъ. 2004.
86. Российское гражданское право: В 2 т. Т.2. Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут. 2011.
87. Санникова Л.В. Услуги в гражданском праве России. - М.: Волтерс Клувер, 2006.
88. Файзулин В.Р. Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву: автореф. дис.... канд. юрид. наук. - М., 2005.
89. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т.2 – М.: Статут, 2005.
90. Шешенин Е.Д. Классификация гражданско-правовых обязательств по оказанию услуг // Гражданское право и сфера обслуживания: межвузовский сборник научных трудов. Свердловск, 1984.
91. Шпачева Т.В. Обобщение судебной практики применения норм параграфа 3 «Строительный подряд» главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации // Арбитражные споры. 2013. № 4 // СПС КонсультантПлюс.
92. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. - М.: Ось-89, 2002.