

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Юридический институт  
Кафедра «Предпринимательское, конкурентное и экологическое право»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Руководитель магистерской  
программы,  
заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ В.В. Кванина  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

### ДОГОВОР СТОРИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

ЮУрГУ - 40.04.01.2017.242.Ю

Направление: «Юриспруденция»

Магистерская программа: 40.04.01 «Предпринимательское право; коммерческое право»

Руководитель магистерской  
диссертации  
Тихомирова Анжелика Витальевна, доцент,  
к.ю.н.  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Автор магистерской  
диссертации  
магистрант группы Ю-242  
Гезибейков Георгий Тариелович  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Нормоконтролер,  
Тихомирова Анжелика Витальевна,  
доцент, к.ю.н.  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Челябинск 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА I	ПОНЯТИЕ, ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И СМЕЖНЫЕ ДОГОВОРЫ	
1.1	Понятие и правовая характеристика договора строительного подряда.....	9
1.2	Правовое регулирование договора строительного подряда.....	17
1.3	Сравнительная характеристика договора строительного подряда и смежных договоров.....	23
ГЛАВА II	ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА	
2.1	Предмет договора строительного подряда .....	34
2.2	Стороны договора строительного подряда.....	43
2.3	Содержание договора строительного подряда.....	51
ГЛАВА III	ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ	
3.1	Порядок и способы заключения, изменения и расторжения договора.....	66
3.2	Ответственность сторон по договору строительного подряда..	76
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	89
	БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	92

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время договор подряда довольно широко используется в хозяйственном обороте и порождает большое количество судебных споров. Особое место в системе подрядных договоров занимает договор строительного подряда в силу специфики его предмета, существенных условий, правового регулирования. Строительный подряд является одним из самых распространенных способов осуществления предпринимательской деятельности в области строительных отношений. Преимущество данного вида деятельности состоит в том, что у подрядчика есть возможность специализироваться на каком-то одном виде строительного подряда (строительство новых объектов, капитальный ремонт, реконструкция, техническое перевооружение объектов недвижимости и т.п.), либо осуществлять эти виды работ комплексно.

Поскольку строительный рынок в России динамично развивается и составляет ключевую фондообразующую отрасль национальной экономики, актуальность темы обуславливается неурегулированностью, коллизией, пробелами в области заключения и исполнения договора строительного подряда. Например, своего совершенствования требуют законодательные нормы, регламентирующие права и обязанности сторон, их ответственность.

Кроме того, актуальность и сложность разработки избранной темы предопределена отсутствием единого научно-теоретического подхода к базовому понятию строительного подряда и его разновидностям, соотношению договора строительного подряда и иных смежных договоров, которые предопределяют содержание и условия договора и неизбежно оказывают влияние на практическую деятельность.

**Степень научной разработанности проблемы.** Социально-экономическая значимость строительной сферы и применения договора строительного подряда на практике, вызвали большой интерес у ученых и

юристов-практиков и обусловили рассмотрение ряда аспектов данной проблемы.

Общие теоретические проблемы института гражданско-правового договора вообще и подряда в частности исследовались в работах таких известных ученых, как Б.С. Антимонов, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Д.М. Генкин, О.С. Иоффе, Г.Ф. Шершеневич. Особый интерес для накопления необходимого теоретического материала представляли работы О.Г. Ершова, Е.В. Лапугиной, О.В. Макарова и других.

Признавая теоретическую значимость исследований указанных авторов, отметим, что работы позволили накопить необходимый теоретический материал и обозначить поле исследования, однако указанные исследования пока еще не привели к формированию целостного научного представления об особенностях договора строительного подряда.

Цель и задачи исследования. Целью настоящей работы является комплексное рассмотрение правовой характеристики договора строительного подряда, чтобы достичь указанной цели необходимо поэтапное решение следующих задач:

- изучить понятие и юридическую характеристику договора;
- выделить признаки, позволяющие отнести договор строительного подряда к договорам подряда и специальные признаки, которые позволяют говорить о договоре подряда как самостоятельном виде договора;
- изучить правовое регулирование договора строительного подряда;
- подробно изучить элементы договора строительного подряда;
- проанализировать правовой статус сторон договора, их права и обязанности;
- рассмотреть способы заключения, изменения и расторжения договора строительного подряда;

– рассмотреть ответственность сторон за нарушение договора строительного подряда.

**Объект и предмет диссертационного исследования.** Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения, складывающиеся в строительной сфере, предусмотренные действующим законодательством о строительном подряде.

Предметом исследования составили правовые нормы, регламентирующие строительный подряд научные труды отечественных цивилистов, относящиеся к теме исследования, а также материалы правоприменительной практики в области подрядно-строительной деятельности.

**Методологической основой** диссертационного исследования выступают следующие научные методы познания: диалектический, анализ и синтез, исторический, обобщение, системный, сравнительного правоведения и другие.

**Теоретическую основу исследования** составляют научные труды по гражданскому праву, в частности труды авторов – Б.С. Антимонова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, О.С. Иоффе, Н.С. Малеина, В.А. Тархова и др. Особый интерес представляли для автора диссертационные работы Е.Л.Абрамцовой, О.Г.Ершова, С.Н.Мокрова, В.Р.Файзулина.

**Нормативно-правовую базу исследования** составили Гражданский Кодекс Российской Федерации, а также другие нормативные правовые акты в сфере строительного подряда.

**Эмпирическую базу исследования** составили различные акты (постановления, информационные письма, определения и т.п.) судебных органов по исследуемой тематике.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в научно-практическом исследовании основных категорий строительного подряда.

## **Основные положения, отражающие научную новизну проведенного исследования.**

1. В работе автор предлагает под договором строительного подряда понимать гражданско-правовой договор, являющийся разновидностью договора подряда, в силу которого подрядчик на свой риск обязуется в установленный срок выполнить строительные работы, обусловленные технической документацией и направленные на удовлетворение тех или иных потребностей заказчика, а заказчик обязуется активно участвовать в выполнении работ, принять их результат и оплатить обусловленную договором цену.

2. Проанализировав гражданское законодательство, и отдельные научные взгляды автором выявлена классификация договора строительного подряда:

1) по субъектному составу и наличию договорных связей между ними:

- генеральный договор (заказчик заключает договор с одной строительной организацией – генеральным подрядчиком, который для выполнения отдельных комплексов работ привлекает специализированные организации на основе договора субподряда, т.е. в качестве субподрядчиков);

- субподрядный договор (договор, сторонами которого являются подрядчик и субподрядчик);

- прямой договор (подрядный договор, заключаемый застройщиком при смешанном способе осуществления).

2) по временным рамкам:

- длительные договоры строительного подряда;

- краткосрочные договоры.

3) по видам, выполняемых работ:

- строительно-монтажные работы;

- подготовительные работы;

- проектные и изыскательские работы;

- пусконаладочные работы;

- работы по капитальному строительству;
- отдельные комплексы монтажных и иных специальных строительных работ.

4) по целям, преследуемым заказчиком:

- договоры, направленные на строительство новых зданий и сооружений;
- договоры, направленные на реконструкцию объектов недвижимости;
- договоры, направленные на капитальный ремонт зданий или сооружений (причем в договоре можно оговорить, что на такие работы нормы о строительном подряде не распространяются).

3. Проанализировав большое количество нормативно-правовых актов, автор пришел к выводу о целесообразности реформирования действующего гражданского законодательства, путем принятия систематизированного акта «О строительном подряде в РФ». Его актуальность обусловлена наличием неурегулированных сфер в строительном подряде. На сегодняшний день в России до сих пор нет такого универсального закона, который позволил бы отрегулировать все правовые отношения между заказчиками и подрядчиками в строительстве. Например, инвестирование строительного подряда, страхование рисков в строительном подряде, определение органа, ведающего вопросами по технической документации и другие важные вопросы в строительной сфере. Данный закон позволил бы выделить договор строительного подряда из норм особенной части ГК РФ, что облегчило бы работу сторонам договора.

4. На основе анализа доктринальных источников, судебной практики и нормативных актов, автор в работе пришел к выводу, что для согласования предмета договора строительного подряда необходимо отразить в договоре следующие условия: наименование (вид) работ; содержание и объем работ; объект, где будут выполняться работы, его местоположение; результат, к которому должны привести работы.

5. Автор доказывает, что цена по договору строительного подряда не относится к существенным условиям договора.

6. Для предотвращения ситуаций, когда подрядчик не может доказать факт направления заказчику извещения о готовности работ, полагаю, что акты выполненных работ необходимо направлять только по юридическому адресу заказчика Почтой России. Даже если заказчик будет уклоняться от получения актов, то в силу ст. 165.1 ГК РФ они будут считаться доставленными.

**Теоретическая значимость исследования.** Сформулированные в работе выводы и предложения могут быть использованы в целях совершенствования законодательства, а также при дальнейших научных исследованиях в данной области и проведении занятий в учебных заведениях.

**Практическая значимость исследования.** Основные положения диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе при проведении лекционных, семинарских и практических занятий. Основные теоретические положения работы и выработанные рекомендации были изложены автором в научных докладах и сообщениях на научно-практических конференциях, а также нашли свое отражение в 2 научных публикациях.

**Структура и объем диссертации.** Работа состоит из введения, 3 глав, включающих 8 параграфов и заключения. Диссертация изложена на 98 страницах машинописного текста, библиография включает 70 наименований.



# ГЛАВА I ПОНЯТИЕ, ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И СМЕЖНЫЕ ДОГОВОРЫ

## 1.1 Понятие и правовая характеристика договора строительного подряда

На сегодняшний день, роль договора строительного подряда в системе гражданских договоров возрастает, так как обусловлено социальными отношениями, которые составляют предмет его регулирования. В действительности нет ни одной отрасли, которая не была бы связана со строительством, поэтому договор строительного подряда является универсальным регулятором этих важных общественных отношений, что объясняет его широкое применение на практике.

Этот вид договора подряда опосредует возведение (создание), реконструкцию либо ремонт производственных объектов, линейных объектов (автомобильные и железные дороги, линии связи и электропередач и т.д.), объектов транспорта и торговли, культурных и спортивных объектов, жилых домов и т.д.

В соответствии со ст. 740 ГК РФ<sup>1</sup> по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Легальное определение, закрепленное ГК РФ, определяет договор строительного подряда как договор:

---

<sup>1</sup> Гражданский Кодекс Российской Федерации (Ч.II) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

а) консенсуальный – порождает гражданские права и обязанности с момента достижения сторонами соглашения. Указанный факт никем из авторов, обращавшихся к исследованию данной проблемы, никогда не оспаривался<sup>1</sup>, поскольку консенсуальность договора следует из норм ГК РФ, в соответствии с которым «по договору строительного подряда подрядчик обязуется по заданию заказчика в определенный срок построить объект, а заказчик обязуется оплатить эти услуги». В отличие от иных консенсуальных договоров договор строительного подряда не может быть исполнен непосредственно в момент заключения договора, поскольку для достижения результата, определенного договором, необходимо затратить какое-либо время;

б) двусторонний – порождает обязательства как у заказчика, так и у подрядчика, в данном договоре право заказчика порождает обязанность подрядчика построить определенный объект, а право подрядчика на оплату по договору строительного подряда, порождает обязанность заказчика оплатить работу подрядчика;

в) возмездный – поскольку за выполненную работу полагается вознаграждение, либо иное встречное имущественное предоставление. Договор строительного подряда является договором возмездным, поскольку каждая из вступающих в договор сторон имеет в виду удовлетворение известного имущественного интереса;

г) срочный – поскольку заключается на определенный договором строительного подряда срок, где без согласования срока договор будет считаться незаключенным.<sup>2</sup>

Кроме того, не стоит забывать о делении договоров по основаниям заключения на свободные и обязательные (с выделением среди обязательных

---

1 Кокорин И.С., Очередыко О.В. Гражданско-правовая характеристика договора об оказании возмездных услуг // Ленинградский юридический журнал. 2015. № 6. С. 85.

<sup>2</sup> Файзулин В.Р. Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву. автореф. дисс. ... канд. юр. наук. М., 2005. С. 24.

публичных договоров), здесь следует отметить, что договор строительного подряда может носить как свободный, так и обязательный характер<sup>1</sup>.

Из правовой характеристики договора можно выявить ряд отличительных признаков договора строительного подряда. Признаки можно сгруппировать по двум основаниям:

1) являясь подвидом договора подряда, договор строительного подряда обладает присущими всем подрядным договорам признаками, закрепленными в общих положениях о договоре подряда (классические признаки);

2) договор строительного подряда имеет ряд признаков, которые позволяют ему выделиться в самостоятельный подвид договора подряда, закрепленными непосредственно в нормах о строительном подряде (специальные признаки).

На указанное обстоятельство также указывают в своей работе М.И. Брагинский, В.В. Витрянский<sup>2</sup>: «Особенности каждого из видов (подвидов) подряда указаны в определениях, которые содержатся в первых же статьях посвященных им параграфов. Определения включают признаки, которые лишь индивидуализируют соответствующий вид (подвид), имея в виду, что любой из этих видов (подвидов) одновременно отвечает родовым признакам договорного типа подряда, включенным в ст. 702 и 740 ГК РФ». Следовательно, необходимо учитывать весь комплекс признаков при определении договора строительного подряда и дать им исчерпывающую характеристику.

В качестве классических признаков каждого из видов договора подряда можно выделить следующие:

1) подрядчику необходимо выполнить работу по заданию заказчика с целью удовлетворить те или иные потребности (требования) заказчика;

---

<sup>1</sup> Макаров О.В. К вопросу о понятии, сущности и существенных условиях договора строительного подряда // Правовые вопросы строительства. 2009. № 2. С. 27.

<sup>2</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2011. С. 13.

2) подрядчик выполняет определенную работу, результатом которой является создание новой вещи, либо восстановление или улучшение, изменение уже существующей вещи;

3) до момента принятия выполненной работы заказчиком вещь, созданная по договору подряда, принадлежит подрядчику на праве собственности;

4) подрядчик самостоятелен в выборе средств и способов достижения обусловленного договором результата (указанный признак закреплен в п. 1 ст. 704 ГК РФ);

5) на свой риск подрядчик обязуется выполнить работу, т.е. он получит вознаграждение лишь в том случае, если в ходе выполнения работы достигнет оговоренного договором результата (ст. 705 ГК РФ);

6) подрядчик осуществляет работу за вознаграждение, право, на получение которого возникает после выполнения и сдачи всей работы заказчику, кроме случаев установленных законом или договором<sup>1</sup>.

Отметим, что договор строительного подряда одновременно имеет ряд характерных специальных признаков, которые послужили основанием для выделения его в отдельный подвид договора подряда. Далее рассмотрим указанные признаки подробнее.

Как видно из определения, закрепленного в ГК РФ, договор строительного подряда охватывает возведение по заданию заказчика определенного объекта либо выполнение иных строительных работ. Именно это и послужило основанием для выделения договора строительного подряда в отдельный подвид договора подряда.

В п. 2 ст. 740 ГК РФ приведен перечень работ, которые могут выполняться в рамках договора строительного подряда. К ним, в частности, относятся работы по строительству; по реконструкции; монтажные, пусконаладочные и иные неразрывно связанные со строящимся объектом

---

<sup>1</sup> Адамов Н.С. Особенности договора строительного подряда // Финансовая газета. Региональный выпуск. 2013. № 33. С. 31.

работы; работы по капитальному ремонту зданий и сооружений; работы по обеспечению эксплуатации объекта после его принятия заказчиком, что говорит о большом разнообразии видов работ в рамках договора строительного подряда.

Договор строительного подряда охватывает отношения сторон и после прекращения строительства или иных работ, неразрывно связанных со строящимся объектом, поскольку п. 2 ст. 740 ГК РФ определяет, что в случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока<sup>1</sup>.

Объединяющим признаком работ, выполняемых в рамках договора строительного подряда, выступает объект. Как следует из п. 2 ст. 740 ГК РФ, объектом работ может быть предприятие, здание (в том числе жилой дом), сооружение или иной объект. Согласно положениям ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относят земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Таким образом, предприятие, здание, сооружение напрямую относится к недвижимому имуществу. К сожалению, не понятно, что имеет в виду законодатель под «иным объектом» и может ли он относиться к недвижимости, что вызывает на практике ряд неоднозначных вопросов, решение которых будет предпринято ниже.

Отношения сторон при осуществлении строительства существенно выходят за рамки договора строительного подряда. Так, при исполнении договора строительного подряда стороны становятся участниками иных отношений, непосредственно связанных со строительным процессом. К их примерному перечню можно отнести обязательства, возникающие из

---

<sup>1</sup> Лермонтов Ю.М. Гражданско-правовая характеристика договора строительного подряда // Бухгалтер и закон. 2008. № 9. С. 43.

договоров субподряда, аренды, транспортных услуг, поставки, страхования и многих иных. Некоторые конструкции таких договоров содержат сами нормы о договоре строительного подряда, например, ст. 706 ГК РФ, устанавливающая правовую основу взаимодействия генерального подрядчика и субподрядчиков по договору подряда, ст. 742 ГК РФ, посвященная страхованию объекта строительства, ст. 749 ГК РФ, регламентирующая участие инженера (инженерной организации) в осуществлении прав и выполнении обязанностей заказчика<sup>1</sup>.

Еще одной особенностью договора строительного подряда является состав его участников, к которым можно отнести: стороны договора (заказчика и подрядчика); привлеченных генеральным подрядчиком субподрядчиков; инвесторов (если, в качестве таковых не выступает заказчик); третьих лиц, которых условно можно разделить на контрольные органы в сфере строительства и лиц, привлекаемых сторонами для решения каких-либо вопросов (экспертные учреждения, проектные организации, инженеры (инженерные организации), поставщики материалов, оборудования, страховые компании)<sup>2</sup>.

Далее хотелось бы рассмотреть один из наименее изученных в юридической литературе вопрос – классификации договора строительного подряда. Это можно объяснить, тем, что, учитывая специфику и сложность процесса строительства, классификация договора строительного подряда не может быть построена по тем же основаниям, по которым классифицируются договоры купли-продажи, найма и иные гражданские договоры, где традиционным основанием классификации выступают, как правило, особенности правового регулирования, которые вытекают из различий в предмете исполнения обязательства, субъекты обязательства, способы исполнения и т.п. Спецификой договора строительного подряда является то,

---

<sup>1</sup> Ершов О.Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве. автореф. дисс. ... канд. юр. наук. М., 2005. С. 12.

<sup>2</sup> Махова О.Е. Договор строительного подряда как институт гражданского права: дисс. ...канд. юр. наук. М., 2008. С. 64.

что он может быть классифицирован на подвиды по основаниям целого ряда признаков, в большинстве своем неправового характера. Например, в качестве классификационного критерия могут быть избраны различные варианты построения договорных связей, продолжительность и многообразие строительно-монтажных работ, сроки строительства, особенности предмета договора строительного подряда.

Проанализировав гражданское законодательство, и отдельные научные взгляды<sup>1</sup> можно предложить авторскую классификацию договора строительного подряда.

1) по субъектному составу и наличию договорных связей между ними:

- генеральный договор (заказчик заключает договор с одной строительной организацией – генеральным подрядчиком, который для выполнения отдельных комплексов работ привлекает специализированные организации на основе договора субподряда, т.е. в качестве субподрядчиков);

- субподрядный договор (договор, сторонами которого являются подрядчик и субподрядчик);

- прямой договор (подрядный договор, заключаемый застройщиком при смешанном способе осуществления).

2) по временным рамкам:

- длительные договоры строительного подряда;

- краткосрочные договоры.

3) по видам, выполняемых работ:

- строительно-монтажные работы;

- подготовительные работы;

- проектные и изыскательские работы;

- пусконаладочные работы;

- работы по капитальному строительству;

---

<sup>1</sup> Верб С.А. Правовое регулирование отношений производственного кооперирования строительных организаций: учебное пособие. Свердловск, СЮИ. 1974. С. 138.

- отдельные комплексы монтажных и иных специальных строительных работ.

4) по целям, преследуемым заказчиком:

- договоры, направленные на строительство новых зданий и сооружений;
- договоры, направленные на реконструкцию объектов недвижимости;
- договоры, направленные на капитальный ремонт зданий или сооружений (причем в договоре можно оговорить, что на такие работы нормы о строительном подряде не распространяются).

На основании вышеизложенного, предлагаем под договором строительного подряда понимать гражданско-правовой договор, являющийся разновидностью договора подряда, в силу которого подрядчик на свой страх и риск обязуется в установленный срок выполнить строительные работы, обусловленные технической документацией и направленные на удовлетворение тех или иных потребностей заказчика, а заказчик обязуется активно участвовать в выполнении работ, принять их результат и оплатить обусловленную договором цену.

Действующие нормы ГК РФ позволяют сделать вывод о том, что договор строительного подряда является консенсуальным, двусторонним, срочным и возмездным договором.

В общих чертах можно выделить следующие основные признаки договора строительного подряда, которые присущи всем подрядным договорам: выполнение работы по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных потребностей заказчика; выполнение определенной работы, результатом которой является создание новой вещи, либо восстановление, улучшение, изменение уже существующей вещи; принадлежность вещи подрядчику на праве собственности до момента принятия выполненной работы заказчиком; самостоятельность выбора подрядчиком средств и способов достижения обусловленного договором



результата; выполнение работы на свой страх и риск; вознаграждение за выполненную работу.

К специальным признакам, которые позволяют отнести договор строительного подряда к самостоятельному виду договора подряда, можно отнести: конкретный перечень работ, который может выполняться в рамках договора строительного подряда; договор может охватывать отношения сторон и после прекращения строительства и иных работ; возведение определенного объекта по заданию заказчика; особый состав участников; наличие сложной структуры договорных связей и другие.

Также отметим, что особенностью договора строительного подряда является то, что данный договор можно классифицировать по свойственным для договора строительного подряда чертам, в числе которых: особый субъектный состав и наличие между ними договорных связей; временные рамки; виды выполняемых работ; цели, преследуемые заказчиком.

## 1.2 Правовое регулирование договора строительного подряда

Правовое регулирование договора строительного подряда составляет содержание гл. 37 ГК РФ, а именно параграф 3 «Строительный подряд». Общие положения о подряде, содержащиеся в параграфе 1 гл. 37 ГК РФ, применяются в том случае, если иное не предусмотрено правилами о строительном подряде, а также другими нормативными правовыми актами, которые регулируют отношения по строительному подряду<sup>1</sup>.

Остановимся отдельно на некоторых из них, прежде всего, на нормативных актах об инвестиционной деятельности.

---

<sup>1</sup> См., например: Постановление Госстроя СССР СНИП 3.01.01-85 «Организация строительного производства» от 2 сентября 1985 г. № 140. М.: ГИ ЦПП, 1995.

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»<sup>1</sup> определённо административно правовое регулирование отношений между государством и инвесторами. Пункт 3 ст. 4 данного закона определяет характеристику заказчиков, как субъектов инвестиционной деятельности. Заказчики непосредственно реализуют инвестиционные проекты, то есть подыскивают подрядчиков, заключают с ними договоры (контракты), контролируют исполнение. Заказчикам предоставляются инвесторами полномочия на владение, пользование и распоряжение капитальными вложениями. Объём, сроки и пределы полномочий заказчика во взаимоотношениях с подрядчиком и инвесторами должны быть предусмотрены в соответствующих договорах. В качестве общего принципа установлен запрет на вмешательство заказчика в предпринимательскую или иную деятельность подрядчика. Договором между заказчиком и подрядчиком могут быть предусмотрены изъятия из данного принципа. Инвестор (или один из инвесторов) может осуществлять полномочия заказчика самостоятельно. Пункт 4 ст. 4 Закона об инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений определяет характеристику подрядчиков. Подрядчики являются непосредственными исполнителями деятельности, в которую осуществляются капитальные вложения. Отношения подрядчика и заказчика (в зависимости от лица, являющегося заказчиком) могут оформляться договором строительного подряда, государственного или муниципального подряда.

Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»<sup>2</sup> регламентируется предоставление гарантий иностранным инвесторам, в том числе в сфере капитальных вложений.

Важное значение в регулировании отношений из договора строительного подряда имеют законодательные акты, определяющие

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 30 (ч. 1). Ст. 4563.

<sup>2</sup> Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 9 июля 1999 г. № 160-ФЗ // СЗ РФ. 2008. № 18. Ст. 1941.

порядок выдачи разрешений на строительство, градостроительные правила, а также технические и иные требования, предъявляемые к строительству объектов. К их числу относятся: Градостроительный кодекс РФ<sup>1</sup>, Федеральный закон «О техническом регулировании»<sup>2</sup>, Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»<sup>3</sup>. Содержащиеся в названных законах правила регламентируют административные отношения в области строительства, возникающие между органами государственной власти (местного самоуправления) и лицами, выступающими в роли заказчиков или подрядчиков по договорам строительного подряда.

Градостроительный кодекс РФ определяет порядок выдачи разрешений на строительство – документа, который удостоверяет право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. В самом ГрК РФ (ст. 62) устанавливается перечень случаев, при которых разрешения на строительство не требуются. В дополнение к нему такие же случаи могут устанавливать и субъекты РФ. Разрешение на строительство объектов недвижимости переходит к новому её собственнику.

Федеральным законом «О саморегулируемых организациях»<sup>4</sup> (далее Закон о СРО) установлены правовые основы для деятельности саморегулируемых организаций, в том числе для строительных.

Интересным является вопрос о распределении рисков между сторонами договора строительного подряда регламентируется ст. 741 ГК РФ.

Статья 742 ГК РФ охватывает два различных вида страхования: страхование имущества и страхование ответственности за причинение вреда.

---

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

<sup>2</sup> Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ // СЗ РФ. 2010. № 40. Ст. 4969.

<sup>3</sup> Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ // СЗ РФ. 2009. № 1. Ст. 17.

<sup>4</sup> Федеральный закон РФ «О саморегулируемых организациях» от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 49. Ст. 6067

В первом случае на сторону договора строительного подряда может быть возложена обязанность страховать имущество по договору, заключённому в свою пользу ст. 929 ГК РФ. Во втором случае отношения соответствующих сторон со страховщиком должны быть урегулированы в рамках ст. 931 ГК РФ. Выбор вида страхования при заключении договора строительного подряда определяется характером интереса контрагента. Обычно интерес направлен на то, чтобы при наступлении страхового случая или самому получить соответствующую сумму, или быть свободным от несения ответственности за причинённый вред третьим лицом.

Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>1</sup> определены минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям, в том числе к процессам их проектирования, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сосна). Эти требования распространяются на все этапы жизненного цикла здания и сооружения любого назначения (включая входящие в их состав сети и системы инженерно – технического обеспечения). Речь идёт о требованиях доступности для инвалидов.

Здания и сооружения идентифицируются по нескольким признакам. В частности, они могут быть отнесены к одному из следующих уровней ответственности: повышенный (особо опасные, технически сложные или уникальные объекты), пониженный (здания и сооружения временного назначения и вспомогательного использования), нормальный (все остальные). Идентификационные признаки должны указываться застройщиком (заказчиком) или лицом, готовящим проектную документацию.

Предусматривается оценка соответствия объектов требованиям. Обязательная оценка может проводиться в формах строительного контроля, государственного строительного надзора, заявления о соответствии задания

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г. № 383-ФЗ // СЗ РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

или сооружения проектной документации, авторский надзор, обследование зданий и сооружений и др.

Постановлением Правительства РФ «О Правилах подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве»<sup>1</sup> установлено, что новые в том числе ввозимые из-за рубежа, материалы, изделия, конструкции и технологии, требования к которым не регламентированы действующими СНиПами, ГОСТами, ТУ и др., могут применяться в строительстве (в т.ч. при реконструкции, расширении, технологическом перевооружении и ремонте зданий и сооружений) после подтверждения их пригодности для строительства и эксплуатации объектов на территории РФ. Одновременно указанным постановлением утверждены Правила подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве. Соответствующим документом, предъявление которого обязательно и для подрядчика, и для заказчика, служит Техническое свидетельство, выдаваемое в установленном порядке. Императивные нормы, которые относятся к порядку оплаты работ, содержатся главным образом в актах, регулирующих выполнение подрядных работ для государственных нужд.

Статья 751 ГК РФ регулирует обязанность подрядчика по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ. В соответствии с Федеральным законом «Об экологической экспертизе»<sup>2</sup>, обязательной экспертизе федерального уровня подлежат технико-экономические обоснования и проекты строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, консервации и ликвидации организаций и иных объектов хозяйственной деятельности и другие проекты независимо от их сметной стоимости, ведомственной принадлежности и

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ «О правилах подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве» от 27 декабря 1997 г. № 1636 // СЗ РФ. 1998. № 1. Ст. 138.

<sup>2</sup> Федеральный закон «Об экологической экспертизе» от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 48. Ст. 4556.

форм собственности, существование которых может оказать воздействие на окружающую природную среду в пределах территории двух и более субъектов РФ.

Также отметим, что действует Федеральный закон «О безопасности гидротехнических сооружений»<sup>1</sup>, где регламентирует, что на стадии проведения каких-либо строительных работ необходимо составить декларацию безопасности, которая подлежит утверждению в органах надзора за безопасностью гидротехнических сооружений. Только после этого выдается разрешение на строительство объекта.

Подводя итог, отметим, что правовые отношения в сфере строительной деятельности преимущественно регулируются общими правилами о договорах подряда и нормами параграфа 3 главы 37 ГК РФ о договоре строительного подряда.

Кроме того, ГК РФ, к источникам правового регулирования отношений в строительной сфере относит и другие нормативно-правовые акты РФ. Важнейшее место среди них занимают непосредственно федеральные законы. Также особенностью строительной деятельности является то, что при правовом регулировании договора строительного подряда применяется большое количество строительных норм и правил, стандартов и технических условий, различных инструкций и положений, принимаемых уполномоченными государственными органами.

В настоящее время идет постепенный процесс обновления действующих норм в строительной сфере, однако проанализировав большое количество нормативно-правовых актов, можно прийти к выводу, что необходим систематизированный акт «О строительном подряде в РФ». Его актуальность обусловлена наличием неурегулированных сфер в строительном подряде. На сегодняшний день в России до сих пор нет такого универсального закона, который позволил бы отрегулировать все правовые

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «О безопасности гидротехнических сооружений» от 21 июля 1997 г. № 117-ФЗ // СЗ РФ. 2011. № 30 (ч. I). Ст. 4591.

отношения между заказчиками и подрядчиками в строительстве. Например, инвестирование строительного подряда, страхование рисков в строительном подряде, определение органа, ведающего вопросами по технической документации и другие важные вопросы в строительной сфере. Данный закон позволил бы выделить договор строительного подряда из норм особенной части ГК РФ, что облегчило бы работу сторонам договора.

### 1.3 Сравнительная характеристика договора строительного подряда и смежных договоров

Договор подряда в настоящее время имеет значительное применение, в связи, с чем в цивилистической литературе наибольшее внимание уделено сравнению подрядных договоров с иными гражданско-правовыми договорами.

Наиболее обсуждаемым вопросом среди ученых является вопрос о соотношении подрядных договоров с договорами купли-продажи, а также с договорами на оказание услуг.

Необходимость сравнения подрядных договоров с куплей-продажей заключается в том, что и в исполнении первого, и в исполнении второго предполагается передача вещи, а также договор купли-продажи может быть заключен в отношении товара как имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом.

Отметим, что если договор заключается в отношении товара, который имеется в наличии у продавца в момент заключения договора, то спорных вопросов касательно его правовой природы не возникает – это договор купли-продажи. Другая ситуация складывается, когда товар еще не создан, для разграничения указанных правоотношений необходимо рассмотреть иные свойственные признаки.

Как указывает Б.Д. Завидов, в правоприменительной практике возникает вопрос о необходимости разграничения договора подряда от купли-продажи, поскольку от правильности соотношения указанных договоров, как правило, зависит правильность применения норм ответственности к тем или иным правоотношениям<sup>1</sup>.

Договором подряда регламентируется процесс производства работ, а договором купли-продажи отношения сторон в процессе производства товара не регулируется. Разграничение также проводится в зависимости от того, какая из сторон является собственником материала, используемого для изготовления вещи. Отметим, что договор подряда направлен на выполнение заказа на изготовление вещи из материала заказчика, так как подрядчик осуществляет лишь работу в отношении чужого объекта собственности и передает заказчику непосредственно результат этой работы. Между тем, Ю.В. Романец обращает внимание на то, что на практике бывают ситуации, когда достаточно сложно определить тип договора (подряд это или купля-продажа) в зависимости от того, из чьих материалов изготавливается предмет договора. Представляется, что нормы ст. 3 Венской конвенции ООН о договорах международной купли-продажи товаров<sup>2</sup> значительно облегчают разграничение подрядных отношений и отношений по купле-продаже, однако определены всего лишь оценочные категории: поставкой не признается договор, по которому заказывающая товары сторона обязуется поставить существенную часть материалов, необходимых для изготовления или производства таких товаров. Также Конвенция не применяется к договорам, в которых обязательства стороны, поставляющей товары, заключается в основном в выполнении работы или в предоставлении иных услуг. Кроме того, данный правовой акт применяется к договорам между сторонами, которые находятся в разных странах. Таким образом,

---

<sup>1</sup> Завидов Б.Д. Основные и специфические особенности общих положений договора подряда // Российская юстиция. 2003. № 11. С. 18.

<sup>2</sup> Конвенция ООН «О договорах международной купли-продажи товаров» от 11 апреля 1980 г. // Вестник ВАС РФ. 1994. № 1.



приведенные положения можно использовать лишь в качестве одного из доводов при разграничении, особенно если отношения не осложнены иностранным элементом.

На сегодняшний день распространены случаи, когда работа по договору подряда может полностью выполняться из материала подрядчика. Например, ярким примером будет являться договор бытового подряда, где выполнение заказа фотоателье – фотографии заказчика в большинстве случаев выполняются из материалов подрядчика. В строительном подряде также нередки случаи, когда стройматериалы предоставляет именно подрядчик.

Еще одним важным критерием, по которому можно разграничить рассматриваемые обязательства, является деление вещей на индивидуально-определенные и определяемые родовыми признаками<sup>1</sup>. Указанный вывод содержится в Постановлении ФАС Уральского округа<sup>2</sup>, где отмечается, что «...При выполнении работ из материалов подрядчика и передаче их в собственность заказчику договор подряда необходимо отграничивать от договора купли-продажи или договора поставки как вида договора купли-продажи. Это различие проявляется в том, что предметом договора подряда является изготовление индивидуально-определенного изделия, в то время как предметом поставки часто выступает имущество, характеризующееся родовыми признаками».

По мнению В.А. Рассудовского, договор подряда на строительство всегда признается подрядным, в независимости от того, чей материал использует подрядчик. Тем не менее, и здесь встает вопрос об отграничении его от договора купли-продажи (недвижимости).

Как отмечает Э.Г. Цыганков, в большинстве случаев предмет договора – это определенный вид имущества. В этой связи на основе данного признака

---

<sup>1</sup> Ващенко П.Н. Строительный подряд: вопросы теории и практики // Право и образование. 2009. № 12. С.17.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 05 июня 2008 г. № Ф09-4122/08-С4 по делу № А76-23793/2007-4-581/31. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

будет затруднительно отличить разные по своему характеру договоры, например договор продажи недвижимости от договора строительного подряда, где под предметом понимается объект строительства. То есть в обоих случаях предметом будет индивидуально-определенная вещь (объект строительства)<sup>1</sup>.

По признаку объекта необходимо провести разграничение договора поставки и подряда. Говоря о значении объекта для разграничения договоров подряда и купли-продажи, обратимся к мнению Т.Е. Кукиной, которая полагает, что «если покупатель имеет намерение приобрести товар (объект), а комплекс услуг по переработке, монтажу и т.д. для него второстепенен, то этот договор следует отнести к поставочным. При преобладании интереса покупателя к работам, нежели к объекту, договор признается подрядным»<sup>2</sup>.

Представляется, что главным моментом в разграничении договора подряда (в том числе строительного) от договора купли-продажи (в том числе продажи недвижимости, поставки) является то, что в подряде сама инициатива изготовления вещи исходит от заказчика. В купле-продаже у продавца есть обязанность – передать вещь покупателю, а в подряде обязанности по передаче предшествует более существенная – изготовить вещь, причем исключительно по заданию заказчика. Аналогичное можно применить и в отношении смешанных договоров, поскольку нельзя любую возмездную передачу рассматривать как самостоятельную куплю-продажу (поставку), а любые действия – процесс работы – как подряд<sup>3</sup>.

Разграничение договоров на выполнение работ, среди которых ведущая роль принадлежит подрядным договорам, и договоров возмездного оказания услуг в отечественном гражданском праве берет начало в ст. 128 ГК РФ,

---

<sup>1</sup> Цыганков Э.Г. Налоговые дела по гражданским понятиям // ЭЖ-Юрист. 2004. № 11. С. 102.

<sup>2</sup> Кукина Т.Е. Предмет договора поставки // Право и экономика. 2001. № 1. С.48.

<sup>3</sup> Баттахов П.П. Строительный подряд в России // Вестник Якутского государственного университета. 2008. Том 5. № 3. С. 120.

которая в качестве объектов гражданских прав отдельно выделяет работы и услуги<sup>1</sup>.

В соответствии со ст. 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а последний, в свою очередь, обязуется принять результат работы и оплатить его. В ст. 779 ГК РФ указано, что по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик – их оплатить. Таким образом, из буквального толкования данных норм следует, что по договору подряда, прежде всего, имеет значение достижение подрядчиком определенного результата, который передается заказчику. При возмездном же оказании услуг заказчика интересует именно деятельность исполнителя как процесс. Тем не менее, зачастую эта деятельность также приводит к определенному результату. В связи с этим возникает необходимость разграничения отношений по договорам подряда и возмездного оказания услуг.

Различая договор подряда, подчеркнем, что результат работ подрядчика должен быть выражен в той или иной материальной форме, таким образом, результаты деятельности труда подрядчика реализуются в товаре, без наличия которого не удовлетворяют интересы заказчика.

Подрядные обязательства регулируют отношения по оказанию услуг. Иными словами, подряд относится к таким обязательствам, в которых должник обязуется не что-либо дать, а что-либо сделать, т.е. выполнить определенную работу. Для выполнения (оказания) и работ, и услуг подрядчиком необходимо осуществление определенного процесса, но только работы предполагают добавление к нему овеществленного результата этого процесса, например, изготовление вещи, осуществление ее ремонта,

---

<sup>1</sup> Серкова Ю.А. Соотношение договора строительного подряда с отдельными гражданско-правовыми обязательствами // Актуальные проблемы экономики и права. 2007. № 4. С. 64.

улучшение или изменение ее потребительских свойств или получение какого-то иного результата.

Рассмотрим пример из судебной практики, касающийся разграничения подрядных договоров и договоров на оказание услуг.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа<sup>1</sup> установлено: «...между ОАО «Колхоз им. Бекерева» и ИП Постриган С.Н. 4 марта 2015 г. заключен договор № КБ-ПСН/2015 на оказание услуг по допечатной подготовке информационных материалов о деятельности общества, а именно: книга «Путина» в русскоязычном варианте (152 полосы, параметры 240 x 240 мм), фотоальбом в русскоязычном варианте (152 полосы, параметры 240 x 295 мм); книга «Путина» в англоязычном варианте (152 полосы, параметры 240 x 240 мм), фотоальбом в англоязычном варианте (152 полосы, параметры 240 x 295 мм).

При рассмотрении заявленных требований суд первой инстанции квалифицировал возникшие между сторонами правоотношения из договора от 4 марта 2015 г. № КБ-ПСН/2015, как отношения по возмездному оказанию услуг, правовое регулирование которых предусмотрено главой 39 ГК РФ.

Суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев спор, счел, что отношения сторон квалифицированы судом неверно исходя из следующего.

Как верно указал суд, из буквального толкования данных норм следует, что по договору подряда для заказчика, прежде всего, имеет значение достижение подрядчиком определенного вещественного результата. При возмездном оказании услуг заказчика интересует именно деятельность исполнителя, не приводящая непосредственно к созданию вещественного результата.

Из положений договора от 4 марта 2015 г. № КБ-ПСН/2015 апелляционным судом установлено, что в рамках спорных правоотношений организация и выполнение работ по допечатной подготовке (допечатный

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11 июля 2016 г. № Ф03-2932/2016 по делу № А24-3262/2015. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

процесс) информационных материалов производилось с целью получения материального результата - проектов (макетов) четырех книг, фотоальбомов (русскоязычный и англоязычный варианты).

Ссылка в спорном договоре на оказание услуг не имеет правового значения для определения правоотношений сторон по названному договору, поскольку оказание услуг является дополнительным условием для достижения конечного результата - изготовления проектов (макетов) четырех книг, фотоальбомов.

При этом судом апелляционной инстанции отмечено, что в рамках спорных правоотношений для заказчика не имеет принципиальное значение процесс создания проектов (макетов) четырех книг, фотоальбомов, а важен результат работ – получение от подрядчика проектов (макетов) четырех книг, фотоальбомов готовых к типографскому воспроизведению.

В связи с чем, учитывая фактические обстоятельства, спорные правоотношения апелляционный суд квалифицировал как договорные отношения, связанные с исполнением обязательств по проведению работ по допечатной подготовке информационных материалов о деятельности ОАО «Колхоз им. Бекерева»: проектов (макетов) четырех книг, фотоальбомов (русскоязычный и англоязычный варианты), поэтому в рассматриваемом случае подлежат применению нормы главы 37 ГК РФ («Подряд»). Данный вывод суда сторонами не оспаривается...». Таким образом, мы видим насколько важно разграничение договора подряда от договоров возмездного оказания услуг. Однако встречаются примеры договоров, где не прослеживается разграничение предмета договора возмездного оказания услуг и договора подряда и применение разделения договоров либо в принципе невозможно, либо настолько затруднительно, что становится нецелесообразным<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Жукова Т.В. проблемы договорного регулирования возмездного оказания образовательных услуг // Юрист. 2003. № 8. С. 165.

Поскольку отношения с лицами, занятыми в производственном процессе, могут быть оформлены как трудовым договором, так и договором гражданско-правового характера, договор строительного подряда необходимо сравнивать не только с рядом гражданско-правовых обязательств, но и с трудовым договором.

Определение трудового договора дано в ст. 56 Трудового кодекса РФ<sup>1</sup>. Так, трудовым договором признается соглашение между работодателем и работником, в соответствии с которым работодатель обязуется предоставить работнику работу по обусловленной трудовой функции, обеспечить условия труда, предусмотренные ТК РФ, законами и иными нормативными правовыми актами, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, содержащими нормы трудового права, своевременно и в полном размере выплачивать работнику заработную плату, а работник обязуется лично выполнять определенную этим соглашением трудовую функцию, соблюдать действующие в организации правила внутреннего распорядка.

Близость договора подряда и трудового договора предопределена тем, что они оба своим регулированием охватывают процесс труда, и в ряде случаев грань между ними становится недостаточно четкой. По договору подряда удовлетворение интереса заказчика обеспечивается результатом работы подрядчика, а по трудовому договору интерес предпринимателя заключается в выполнении работником определенной трудовой функции, характеризваемой специальностью, квалификацией и должностью.

Некоторые юристы высказывают мнение, что предмет договора подряда – достижение материального результата. Предмет трудового договора – непосредственно сам процесс труда. Анализируя вопрос отличий трудового договора и договора подряда, можно отметить, что трудовой договор, как правило, заключается на неопределенный срок, а договор

---

<sup>1</sup> Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1. Ст. 3.

подряда предусматривает начальный и конечный сроки выполнения работы, которые являются существенными условиями. Дополнительно отметим то, что по общему правилу, установленному ст. 704 ГК РФ подрядчик выполняет работу своим иждивением, то есть из своих материалов, своими силами и средствами. Работник же выполняет трудовую функцию всегда лично, то есть своими силами, но предоставление материалов и средств, необходимых для выполнения работы, является обязанностью работодателя (ст. 56 ТК РФ). Более того, подрядчик, если иное не предусмотрено законом, может привлечь к исполнению своих обязательств субподрядчиков, а работник такого права не имеет, поскольку привлечение для выполнения трудовой функции иных лиц противоречило бы существу трудового договора<sup>1</sup>.

Поскольку предметом исследования является договор строительного подряда, на основании вышеизложенного, особое внимание хотелось бы уделить отграничению договора строительного подряда от гражданско-правовых и иных договоров.

Относительно соотношения договора строительного подряда и трудового договора, можно сделать вывод, что основной акцент в регулировании трудовых отношений делается на регламентации процесса труда, в то время как в строительном подряде он смещен на регламентацию достижения и передачи результата труда (строительного объекта) заказчику. Важнейшим признаком договора строительного подряда является то, что договор всегда является срочным, а трудовой договор по общему правилу заключается на неопределенный срок.

В качестве другой отличительной черты договора строительного подряда предлагается рассматривать его предмет как индивидуально-определенную вещь. Специфика подрядных отношений заключается лишь в том, что в момент заключения договора строительного подряда индивидуально-определенной вещи нет, ее еще предстоит создать, а при

---

<sup>1</sup> Волков А.А. Предмет договора строительного подряда // ЭЖ-Юрист. 2012. № 16. С. 104.

установлении договорных отношений по купле-продаже индивидуально-определенная вещь уже имеется в наличии.

Основным отличием договора строительного подряда от договоров об оказании услуг является результат выполненных работ, имеющий овещественную форму. В договорах об оказании услуг деятельность исполнителя и ее результат не имеют овещественного содержания и неотделимы от его личности, будь то перевозка груза или деятельность поверенного. С точки зрения законодателя услуги, оказываемые по договору строительного подряда, вполне могут регулироваться правовыми нормами, рассчитанными на регулирование подрядных отношений. По всей видимости, вполне возможен вывод о том, что оказываемые по договору строительного подряда услуги овеществляются именно в его результате, в выполненных строительно-монтажных и других работах, иначе просто невозможна передача полученных от оказания услуг результатов от подрядчика к заказчику. Полагаем, что вывод об отсутствии овещественного результата оказания услуг верен не для всех случаев.

Близость договора строительного подряда и договора поставки предопределена тем, что в момент заключения договора вещи, которая должна быть передана кредитору, как правило, еще нет в наличии, ее только предстоит изготовить. Также различие между этими двумя обязательствами состоит в направленности обязательства поставки на удовлетворение потребностей общества в массовых видах товаров, в то время как строительно-подрядные отношения направлены на удовлетворение индивидуальных требований и запросов заказчика. По договору строительного подряда вещь может изготавливаться из материала как подрядчика, так и заказчика, а по договору поставки – только из материала изготовителя (поставщика). Кроме того, поставка обязывает должника лишь к передаче вещи к обусловленному сроку, а строительный подряд, в первую очередь, обязывает должника ее изготовить – прежде выполнить работу, а затем ее передать.



Не следует отдавать предпочтение той или иной его особенности, выделяя отличительные черты договора строительного подряда, поскольку именно в комплексе и проявляется специфика отношений заказчиков и подрядчиков по сравнению с субъектами иных обязательств. Тем не менее, представляется, что наиболее значимым для создания материального результата подрядных работ является инициативный характер действий заказчиков.

На основании изложенного, можно сделать вывод, что анализ признаков договора строительного подряда позволяет определить данный договор как разновидность договора подряда. Для договора строительного подряда характерно смешение элементов различных гражданско-правовых конструкций, впрочем, несмотря на определенное сходство с договорами купли-продажи, возмездного оказания услуг, поставки и другими договорами, договор строительного подряда не теряет своей самостоятельности среди подрядных договоров.

## ГЛАВА II ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

### 2.1 Предмет договора строительного подряда

Предмет договора строительного подряда является существенным условием, без согласования которого данный вид договора не может считаться заключенным. Правильное определение сторонами предмета договора позволяет сформировать другие существенные условия, например начальные и конечные сроки. Предмет также позволяет хозяйствующим субъектам правильно определить основные технические параметры объекта строительства, что влияет на разработку проектной технической документации.

Особенности предмета договорных отношений определяют специфику договора строительного подряда. Несмотря на наличие законодательного определения договора строительного подряда, в юридической литературе существуют разные мнения по поводу понятия предмета договора строительного подряда<sup>1</sup>.

Предмет договора должен быть сформулирован сторонами с той степенью определенности, которая позволяет индивидуализировать объект порождаемых договором обязательств. Невозможность такой индивидуализации, а именно несогласованность или неопределенность предмета договора, может повлечь невозможность его исполнения. Нельзя не отметить, что правильное определение предмета договора строительного подряда позволяет сторонам сформировать и другие существенные условия, такие как цену и сроки. Верное понимание предмета договора позволяет исключить установление спекулятивной цены и слишком растянутые сроки.

Вместе с тем, анализ юридической литературы показывает несколько подходов определения предмета договора строительного подряда.

---

<sup>1</sup> Козлова Е.Б. Предмет договора строительного подряда: концепции и споры // Вопросы современной юриспруденции: сб. ст. по матер. X междунар. науч. практ. конф. Новосибирск: СибАК, 2012. С. 91.

Согласно первой точки зрения<sup>1</sup>, предметом договора выступает законченный строительством и готовый к сдаче объект, то есть результат. В этом случае выполнение работы подрядчиком оказывается вне рамок правового поля и происходит отождествление договора строительного подряда с договором купли-продажи, а в отличие от купли-продажи нормы о строительном подряде направлены на регулирование отношений, связанных не только с передачей готового объекта строительства, но и с выполнением работ<sup>2</sup>. Процесс выполнения работ по договору строительного подряда крайне важен, у заказчика есть необходимость осуществлять контроль за ходом работ по договору строительного подряда.

В соответствии со второй точкой зрения<sup>3</sup> утверждается, что предметом договора строительного подряда выступает деятельность подрядчика, выраженная в возведении и сдаче объекта (процесс выполнения работ)<sup>4</sup>. С. Н. Мокров в рамках данной концепции определяет предмет договора подряда как работы, связанные с созданием, реконструкцией или ремонтом объектов недвижимости, результатом которых будут либо новые, либо модернизированные, улучшенные объекты недвижимости<sup>5</sup>.

Третья точка зрения<sup>6</sup> заключается в двухэлементном понимании структуры предмета договора строительного подряда, сложного предмета договора строительного подряда, в соответствии с которой предмет договора подряда состоит из двух элементов: работы (процесс из выполнения) и объект строительства (результат выполненных работ). Данная концепция

---

<sup>1</sup> Заяханов Г.М. Договор строительного подряда в российском гражданском праве. автореф. дисс. ... канд. юр. наук. Екатеринбург, 2009. С. 64.

<sup>2</sup> Ершов О.Г. О предмете договора строительного подряда // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 4. С. 26.

<sup>3</sup> Абрамцова Е.Л. Договор подряда в гражданском праве России: автореф. дисс. ... канд. юр. наук. Волгоград, 2005. С. 15.

<sup>4</sup> Брагинский М.И. Совершенствование законодательства о капитальном строительстве. М.: Стройиздат, 1982. С. 27.

<sup>5</sup> Михалева А.С. Предмет договора строительного подряда в российском гражданском праве // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы IV междунар. науч. конф. (г. Казань, май 2016 г.). Казань: Бук., 2016. С. 178.

<sup>6</sup> Рыбенцов А.А. Договорные отношения в сфере строительства. автореф: дисс. ... канд. юр. наук. М., 2008. С. 21.

также не является бесспорной, О.С. Иоффе отмечал, что «единства здесь быть не может, ибо пока ведутся работы, нет еще результата, а когда результат достигнут, работы уже не ведутся. Вот почему работы и результат должны рассматриваться как юридический и материальный объекты, а не как разные элементы единого объекта подрядного правоотношения». О.С. Иоффе выделял в подрядных отношениях по капитальному строительству материальный объект (возводимое сооружение) и юридический объект (деятельность подрядчика)<sup>1</sup>. С его мнением не соглашаются многие ученые, которые отмечают, что такое выделение в качестве самостоятельных правоотношения воли и проведения субъектов искусственно разрывает эти взаимосвязанные явления.

Отсутствие единого мнения о предмете договора строительного подряда порождает разное понимание предмета договора строительного подряда и в нормативных актах. Так, в «Руководстве по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации» указывалось, что при осуществлении нового строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, ремонта действующих предприятий, зданий и сооружений, предметом договора подряда может быть строительство и ввод в действие производственных мощностей и объектов, производство отдельных видов и комплексов строительно-монтажных работ и услуг или других обязательств, пусконаладочных работ, выполнение проектных и изыскательских, научно-исследовательских, опытно-конструкторских работ, а также может заключаться единый проектно-строительный договор подряда на проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию производственных мощностей и объектов<sup>2</sup>.

В Письме Минфина РФ «О продлении на 2012 год порядка предоставления бюджетных инвестиций в объекты капитального

---

<sup>1</sup> Иоффе О.С. Избранные труды: В 4 т. СПб., 2006. Т. 3: Обязательственное право. СПб.: Юрид. центр Пресс. 2006. С. 453.

<sup>2</sup> Письмо Пенсионного Фонда РФ «О Методическом руководстве по составлению и оформлению договоров строительного подряда» от 29 октября 1998 г. № АБ-09-11/9288. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

строительства государственной собственности РФ в форме капитальных вложений в основные средства федеральных бюджетных учреждений и федеральных автономных учреждений»<sup>1</sup> указывается, что предметом договора строительного подряда (государственному контракту) является выполнение подрядных работ по строительству (реконструкции) объектов.

В судебной практике также нет единства понимания предмета договора строительного подряда. Некоторые суды при рассмотрении споров, связанных с согласованием сторонами предмета договора подряда, указывают, что данное условие должно позволять определить содержание и объем выполняемых работ. Другие в качестве предмета договора признают наименование работ или их результат.

Так, Постановлением ФАС Уральского округа<sup>2</sup> установлено, что довод заявителя жалобы о незаключенности договора подряда ввиду несогласованности условия о его предмете ранее рассмотрен судами и обоснованно отклонен как несостоятельный.

Как верно указано судом апелляционной инстанции со ссылкой на положения ст. 432, 702, 703 ГК РФ, условие о предмете договора (конкретных видах, характере и объеме работ) является существенным условием договора подряда.

Судами установлено, что перечень подлежащих выполнению работ по договору от 1 июня 2011 г. № КП-2612 содержится в подписанном сторонами локальном сметном расчете. Факты выполнения подрядчиком и приемки заказчиком работ без замечаний свидетельствуют об отсутствии между сторонами разногласий в определении предмета договора. Кроме того,

---

<sup>1</sup> Письмо Минфина РФ № 02-03-05/367, Казначейства России № 42-7.4-05/5.1-64 «О продлении на 2012 год порядка предоставления бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности РФ в форме капитальных вложений в основные средства федеральных бюджетных учреждений и федеральных автономных учреждений, утв. Постановлением Правительства РФ» от 31 декабря 2010 г. № 1204. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 30 октября 2013 г. № Ф09-9874/13 по делу № А60-4778/2013. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

доказательств заявления сторонами возражений относительно заключенности договора до рассмотрения данного иска либо возникновения разногласий в определении предмета договора в материалы дела не представлено.

Суд кассационной инстанции полагает верным вывод судов о заключенности договора подряда от 1 июня 2011 г. № КП-2612 ввиду наличия в нем условий, позволяющих определить виды, объем и содержание работ, подлежащих выполнению, то есть предмет договора.

Для определения предмета договора подряда необходимо также указать объект, на котором работы должны быть осуществлены. Приведенный вывод отражен в п. 1 «Обзора судебной практики Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа по спорам, вытекающим из договора подряда»<sup>1</sup>.

Также для определения предмета договора подряда необходимо указать непосредственно сам результат, к которому должны привести подрядные работы.

Проанализировав доктринальные источники, судебную практику и нормативные акты, можно сделать вывод о том, что для согласования предмета договора строительного подряда необходимо отразить в договоре следующие условия: наименование (вид) работ; содержание и объем работ; объект, где будут выполняться работы, его местоположение; результат, к которому должны привести работы.

Также отметим, что предмет договора строительного подряда может быть выражен в следующих действиях:

- 1) строительство определенного объекта и передача последнего заказчику;
- 2) реконструкция предприятия, здания, сооружения или иного объекта и передача результатов работ заказчику;

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа по спорам, вытекающим из договора подряда. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

3) выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ и передача их результатов заказчику.

Под понятие «предмет договора строительного подряда» также попадают следующие действия заказчика:

- 1) создание подрядчику необходимых условий для выполнения работ;
- 2) принятие объекта строительства или результатов иных строительных работ;
- 3) оплата выполненных работ.

Помимо предмета договора строительного подряда к существенным условиям договора строительного подряда можно отнести и иные условия. Одним из существенных условий договора строительного подряда является срок выполнения работ. Как следует из п. 1 ст. 708 ГК РФ, в договоре подряда указывают начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре также могут быть предусмотрены сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки). Согласно п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»<sup>1</sup> договор считается незаключенным, если не указан срок выполнения работы.

В настоящее время вопрос о существенности такого условия договора подряда, как срок выполнения работ, решен судами однозначно. Арбитражные суды, включая ВАС РФ, считают такой срок существенным условием договора подряда. Однако до 2009 года существовала и противоположная позиция. Ее сторонники<sup>2</sup> отмечали следующее: в ГК РФ нет прямого указания на то, что срок выполнения работ является существенным условием договора подряда.

---

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 г. № 51 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

<sup>2</sup> Кондрашов В.О. Срок договора подряда как существенное условие: новые тенденции в судебной практике // Юрист. 2016. № 4. С. 67.

Одним из дискуссионных вопросов в юридической литературе является вопрос о том, относится ли цена к существенным условиям договора.

Отметим, что российское законодательство не относит цену к существенным условиям договора подряда. Если при заключении договора стороны не согласовали цену, оплата, в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ, должна производиться по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные работы. Если цена договора согласована, в силу п. 1 ст. 424 ГК РФ оплата должна производиться по этой цене. Хотя ранее суды придерживались иного мнения и относили цену к существенным условиям<sup>1</sup>.

Согласно п. 3 ст. 709 ГК РФ цена работы может быть определена путем составления сметы. В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком. Смета представляет собой расчет (калькуляцию) цены договора с расшифровкой стоимости отдельных видов работ, используемых при выполнении работ материалов и оборудования, а также иных затрат.

В соответствии с п. 4 ст. 709 ГК РФ цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

Правовое значение условия договора подряда о твердой цене раскрывается в п. 6 ст. 709 ГК РФ, согласно которому подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов. Исключения составляют случаи существенного возрастания стоимости материалов и оборудования,

---

<sup>1</sup> Определение ВАС РФ от 25 июня 2010 г. № ВАС-7628/10. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс; Постановление ФАС Московского округа от 17 декабря 2009 г. № КГ-А41/12592-09 по делу № А41-7337/09. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.



предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, когда подрядчик, в силу абз. 2 п. 6 ст. 709 ГК РФ, имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование - расторжения договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ.

Таким образом, основная цель твердой цены состоит в том, чтобы защитить заказчика от рисков возможного удорожания строительства, связанного, в частности, с увеличением объема подлежащих выполнению работ. То есть твердая цена по смыслу п. 6 ст. 709 ГК РФ подлежит оплате заказчиком за результат работ в целом, безотносительно к тому, какой объем работ для достижения этого результата (включая дополнительные работы) пришлось выполнить подрядчику. Дополнительные издержки подрядчика, связанные с не учтенным при заключении договора увеличением объема работ, в этом случае покрываются за счет его вознаграждения (п. 2 ст. 709 ГК РФ).

Если договор заключен на условиях приблизительной цены, подрядчик, в соответствии с п. 5 ст. 709 ГК РФ, обязан своевременно предупреждать заказчика о возникшей необходимости в проведении дополнительных работ, влекущих за собой существенное превышение определенной приблизительно цены работ. Если заказчик не согласен с таким удорожанием, п. 5 ст. 709 ГК РФ предоставляет ему право отказаться от договора, оплатив подрядчику стоимость фактически выполненных работ.

Если подрядчик своевременно не предупредил заказчика о необходимости превышения определенной приблизительно при заключении договора цены работы, он в силу абз. 2 п. 5 ст. 709 ГК РФ обязан выполнить договор (то есть сдать заказчику результат работы, характеристики которого были согласованы при заключении договора), сохраняя право на оплату работы по изначально определенной в договоре цене.

Очевидно, что, заключая договор на условиях твердой цены, подрядчик принимает на себя риски, связанные с возможным удорожанием

строительства вследствие того, что фактический объем выполненных работ окажется больше того, который учитывался при заключении договора. В связи с этим в цене договора при его заключении, как правило, предусматривается резерв средств на непредвиденные работы и затраты<sup>1</sup>.

Принятие подрядчиком рисков, связанных с возможным удорожанием строительства, при заключении договора на условиях твердой цены компенсируется отсутствием у заказчика в силу абз. 2 п. 6 ст. 709 ГК РФ права требовать уменьшения цены договора, когда объем фактически выполненных работ оказался меньше того, который учитывался при заключении договора. В этих случаях вознаграждение подрядчика за выполнение работ окажется больше за счет сокращения издержек (п. 2 ст. 709 ГК РФ).

Вместе с тем в судебной практике все не так однозначно. В 2014 году Президиум ВАС РФ принял два постановления (от 13 мая 2014 г. № 19371/13<sup>2</sup> и от 22 апреля 2014 г. № 19891/13<sup>3</sup>), сформулировав в них правовую позицию, согласно которой цена договора подряда определяется применительно к согласованному в нем объему работ, в связи с чем уменьшение объема работ влечет соразмерное уменьшение цены договора. Другими словами, если по договору, заключенному на условиях твердой цены, объем выполненных подрядчиком работ оказался меньше в сравнении с тем, который учитывался при заключении договора, подрядчик вправе претендовать на оплату лишь стоимости фактически выполненных работ. Иной подход, по мнению Президиума ВАС, противоречит принципам возмездности гражданско-правовых договоров и нарушает баланс прав и интересов сторон.

---

<sup>1</sup> Гезибейков Г.Т. К вопросу о цене договора строительного подряда // Грядущим поколениям завещаем: творить добро в защиту права: материалы III Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, г. Оренбург: ОГУ, 2017. № 1. С. 98.

<sup>2</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 13 мая 2014 г. № 19371/13 по делу N А45-27060/2012 // Вестник экономического правосудия РФ. 2014. № 9.

<sup>3</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 22 апреля 2014 г. № 19891/13 по делу № А40-151181/12 // Вестник экономического правосудия РФ. 2014. № 9.

Несмотря на то, что оба постановления были приняты Президиумом ВАС по спорам, возникшим из государственных контрактов, эти правовые позиции могут применяться судами и при разрешении сугубо коммерческих споров.

Также в договоре строительного подряда в качестве обычных условий необходимо отразить порядок расчетов, способы обеспечения обязательств, права и обязанности сторон (обязанности и права подрядчика и заказчика), форс-мажорные обстоятельства, указание на срок действия договора, условия порядка внесения изменений и расторжения договора, а также прочие условия и заключительные положения, указание на применяемые в строительстве техническую документацию и смету, контроль и гарантии качества работ, порядок приемки работ, ответственность сторон и риски, порядок разрешения споров<sup>1</sup>.

Таким образом, можно сделать вывод, что к существенным условиям договора строительного подряда, без согласования которых договор будет считаться незаключенным, можно отнести его предмет и срок. Цена на сегодняшний день, как законодательством Российской Федерации, так и судебной практикой не относится к существенным условиям.

## 2.2 Стороны договора строительного подряда

К субъектам договора строительного подряда можно отнести: сторон договора (заказчика и подрядчика); привлеченных генеральным подрядчиком субподрядчиков; инвесторов (если, в качестве таковых не выступает заказчик); третьих лиц, которых условно можно разделить на контрольные органы в сфере строительства и лиц, привлекаемых сторонами для решения каких-либо вопросов (экспертные учреждения, проектные организации,

---

<sup>1</sup> Виговский Е.В., Виговская М.Е. Договор строительного подряда: правовые и налоговые аспекты [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс. 2004.

инженеры (инженерные организации), поставщики материалов, оборудования, страховые компании)<sup>1</sup>.

Действующее законодательство не предъявляет каких-либо требований к заказчику по данному договору, в связи с чем, заказчиками по строительству могут выступать юридические и физические лица, имеющие финансовые средства (инвесторы), а также лица, которые специализируются на выполнении такого вида работ, являются доверенным лицом заказчика, действуют от его имени и в его интересах в течение всего инвестиционного цикла.

В качестве подрядчика в договоре строительного подряда могут выступать физические и юридические лица, обладающие необходимыми познаниями, умениями и навыками для выполнения соответствующих строительных работ. Если исполнение обязательств по договору строительного подряда связано с осуществлением подрядчиком предпринимательской деятельности, последний, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, должен вступить в саморегулируемую организацию.

Саморегулируемая организация строителей, согласно п. 17 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ, это вид некоммерческой организации, созданной в форме ассоциации (союза), основанной на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Саморегулируемые строительные организации выдают свидетельства о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на

---

<sup>1</sup> Махова О.Е. Договор строительного подряда как институт гражданского права: дисс. ...канд. юр. наук. М., 2008. С. 64.

безопасность объектов капитального строительства<sup>1</sup>. Без такого допуска осуществлять строительную деятельность с 1 января 2010 г. невозможно.

Интересным является вопрос особенностей договора с подрядчиком – физическим лицом, главным отличающим признаком будет являться то, что к данным правоотношениям не применимы нормы Закона РФ «О защите прав потребителей»<sup>2</sup> и п. 3 ст. 740 ГК РФ, поскольку подрядчик не является исполнителем или изготовителем в том смысле, который заложен законом в защиту слабой стороны – потребителя.

Физическое лицо вправе выступать строительным подрядчиком, при обладании определенными знаниями и навыками. Указанное следует из следующих норм закона. В силу п. 1 ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство в соответствии с технической документацией и со сметой. Из содержания п. 2 ст. 743 ГК РФ следует, что договором должны быть определены состав и содержание технической документации. Дополнительные работы могут быть выполнены подрядчиком согласно п. 5 ст. 743 ГК РФ, если они входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика. Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 751 ГК РФ подрядчик обязан при осуществлении строительства соблюдать требования закона и иных актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Нормы ст. 754 ГК РФ также указывают на то, что подрядчик ответственен за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах подрядчика. Ответственность за качество выполненных работ установлена специальной нормой (ст. 754 ГК РФ).

Совокупность указанных норм свидетельствует о том, что при выполнении работ по строительному подряду подрядчик должен обладать специальными познаниями в области строительства: строительных норм и

---

<sup>1</sup> Фархутдинов Р.Д. Эффективность саморегулирования в строительстве: монография. М.: Юстицинформ, 2016. С. 82.

<sup>2</sup> Закон РФ «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст.140.

правил, безопасности строительных работ и правовых актов об охране окружающей среды. В то же время ГК РФ не обязывает подрядчика представлять при заключении договора строительного подряда доказательства, подтверждающие наличие соответствующих знаний, квалификации, опыта. Предполагается, что при заключении договора в сфере исследуемых правоотношений такие доказательства следует представлять как в силу указанных выше норм, так и в соответствии с той степенью осмотрительности и заботливости, которая требуется по характеру обязательства (ст. 401 ГК РФ). В противном случае риск несвоевременного и (или) некачественного исполнения договора может быть возложен и на заказчика<sup>1</sup>.

Следует обратить внимание на то, что часть строительных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, которые не могут быть выполнены подрядчиком – физическими лицами.

В силу действующей статьи 51 ГрК РФ (п. 17) не требуется выдача разрешения на 1) строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства; 2) строительство, реконструкцию объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других); 3) строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом; 5) иные

---

<sup>1</sup> Журавлева О.В. Договор строительного подряда с подрядчиком - физическим лицом. [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс. 2016.

случаи, если в соответствии с Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

В соответствии с Федеральным Законом от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» с 1 июля 2017 года изменена ст. 52 Градостроительного кодекса РФ, согласно которой не требуется членства в саморегулируемой организации в области исследуемых работ в отношении физических лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальное строительство объектов, указанных в п. п. 1-3 п. 17 ст. 51 ГрК РФ. Следовательно, в силу изменений в ч. 2 ст. 52 ГрК РФ следует считать, что работы по договорам об изменении объектов капитального строительства, их реконструкции (п. 4 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ) должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Таким образом, предмет возможного договора строительного подряда с физическим лицом, уменьшен в объеме.

Анализируя изложенное, следует признать, что если объект строительства не является капитальным, если на эти работы не требуется разрешения (п. 1 ст. 51 ГрК РФ) и работы по строительству не включены в Перечень, то запрета на производство таких работ физическим лицом ГК РФ не содержит. В то же время установлена гражданско-правовая и административная ответственность за нарушение правил строительства.

С учетом требований градостроительного, земельного, жилищного законодательства прогнозируется уменьшение объема строительных работ, которые можно будет выполнять подрядчику - физическому лицу.

Также специальным участником подрядных отношений выступает инженер (инженерная организация). Международный опыт подтвердил эффективность привлечения при осуществлении строительства крупных

объектов инженера<sup>1</sup>. Ст. 749 ГК РФ посвящена правовому положению инженера (инженерной организации), в соответствии с договором, заключенным с заказчиком, при этом, как особо подчеркнуто, без участия подрядчика, а значит, и не получая его согласия, инженер (инженерная организация) осуществляет по поручению заказчика, наряду с фактическими, также и определенные юридические действия, выступая в последнем случае от имени заказчика.

Значение включения ст. 749 в ГК РФ состоит в том, что она, закрепляет за заказчиком право обращения к инженеру (инженерной фирме), конкретизирует сферу его (ее) деятельности (оказание услуг, связанных с контролем и надзором за строительством), предусматривает обязательное определение его (ее) полномочий в подрядном договоре и, устанавливает ответственность заказчика лишь за те действия, которые совершены инженером (инженерной организацией) в рамках указанных полномочий<sup>2</sup>.

Отметим, что для отношений, складывающихся в области строительного подряда, характерна сложная структура договорных связей. Весьма распространенной является ситуация, когда заказчик заключает договор строительного подряда с генеральным подрядчиком, который, в свою очередь, привлекает для исполнения своих договорных обязательств третьих лиц, специализирующихся на проведении определенных строительных работ – субподрядчиков. В этом случае между генеральным подрядчиком и субподрядчиками заключаются договоры субподряда. При указанной структуре договорных связей особенность правового положения генерального подрядчика состоит в том, что он несет ответственность перед заказчиком за все последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств субподрядчиками (п. 1 ст. 313 и ст. 403 ГК РФ), а перед субподрядчиками – ответственность за неисполнение или

---

<sup>1</sup> Ерпылева Н.Ю. Международное частное право: Сборник нормативных материалов и документов. М.: Высшая школа экономики (ВШЭ). 2004. С. 189.

<sup>2</sup> Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. М.: Ось-89, 2002. С. 29-30.



ненадлежащее исполнение заказчиком своих обязательств по договору строительного подряда (ст. 706 ГК РФ).

Также возможны и иные структуры договорных отношений по строительному подряду. Например, с согласия генерального подрядчика заказчиком могут быть заключены так называемые прямые договоры непосредственно с теми лицами, которые выполняют отдельные виды строительных работ. В этом случае указанные лица, выступающие в роли подрядчиков, несут ответственность за нарушение своих обязательств перед заказчиком. Не исключается также возможность заключения договора строительного подряда с множественностью лиц на стороне подрядчика<sup>1</sup>.

Специально урегулирована ситуация в отношении договора подряда ст. 707 ГК РФ, когда на стороне подрядчика участвуют несколько лиц (множественность лиц на стороне подрядчика). Одновременное участие нескольких подрядчиков предполагает внимательное распределение между ними обязанностей и прав по отношению к заказчику. Статья 707 ГК РФ предусматривает два вида распределения прав и обязанностей: солидарное и долевое. Применение конкретного вида зависит от делимости предмета обязательств подрядчиков. Так, если предмет обязательств подрядчиков делим, то каждый подрядчик в пределах своей доли приобретает права и обязанности по отношению к заказчику. В случае если определение долей между подрядчиками отсутствует, доли признаются равными. В ситуации, когда предмет обязательства неделим, подрядчики по отношению к заказчику признаются солидарными должниками/кредиторами. В данном случае в соответствии со ст. 322, ст. 323 ГК РФ заказчик вправе требовать исполнения обязательства сразу от всех подрядчиков или только от одного как полностью, так и в части, обязанность перед заказчиком останется до тех пор, пока работы не будут выполнены и сданы полностью. Отметим, что стороны могут сами распределить права и обязанности между собой:

---

<sup>1</sup> Бежан А.В., Киракосян С.А. Заключение договора строительного подряда на выгодных условиях // Юрист. 2014. № 1. С. 29.

установив их солидарный характер или определив доли подрядчиков, законодательством не предусмотрен запрет на такие действия<sup>1</sup>.

Распределение риска между сторонами договора строительного подряда регулируется императивными правилами. Риск случайного уничтожения (повреждения) строительного объекта до его приемки лежит на подрядчике. Исключением является гибель объекта или повреждение, произошедшее из-за недоброкачественных материалов, предоставленных заказчиком (ст. 741 ГК РФ). Для того, чтобы получить оплату всей стоимости, определенной договором при названных обстоятельствах, подрядчик должен также доказать, что, обнаружив непригодность или недоброкачественность предоставленных заказчиком материалов или оборудования либо возможность неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его ошибочных указаний, он незамедлительно предупредил заказчика об этом и приостановил проведение работ по строительству объекта. Если указанные меры не были предприняты подрядчиком, то оснований требовать оплату стоимости выполненных строительных работ у подрядчика не имеется.

При этом в договоре строительного подряда стороны могут предусмотреть обязанность страховать строительно-монтажные риски (ст. 742 ГК РФ). В соответствии с указанной нормой страхователями могут выступать подрядчики и субподрядчики. Страхование не освобождает соответствующую сторону договора от обязанности принять все необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая. За стороной, в пользу которой осуществлено страхование, сохраняется возможность взыскать с контрагента сумму убытков, которые не покрылись страховым возмещением.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что состав участников в договоре строительного подряда не ограничивается только

---

<sup>1</sup> Мандрюков А.В. Актуальная судебная практика по договору строительного подряда // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2016. № 7. С. 15.

сторонами договора (заказчиком и подрядчиком), к участникам также относятся привлеченных генеральным подрядчиком субподрядчики; инвесторы; третьи лица (контрольные органы в сфере строительства и лица, привлекаемые сторонами для решения каких-либо вопросов (экспертные учреждения, проектные организации, инженеры (инженерные организации), поставщики материалов, оборудования, страховые компании).

Дополнительно отметим, что риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до приемки объекта заказчиком несет подрядчиком, указанное правило является императивным и иные условия неприемлемы. Все риски, которые могут быть в договоре строительного подряда могут быть покрыты страхованием, при этом договором может предусматриваться обязанность подрядчика застраховать риск ответственности за причинение вреда другим лицам при осуществлении строительства.

### 2.3 Содержание договора строительного подряда

Содержание договора строительного подряда как относительного правоотношения сводится к взаимным правам и обязанностям, обусловленными существенными условиями заключенного договора строительного подряда.

Одной из характерных особенностей содержания договора строительного подряда является чрезвычайное многообразие прав и обязанностей его сторон. В связи с этим права и обязанности сторон могут быть сгруппированы применительно к основным условиям договора строительного подряда и порядку исполнения вытекающих из него обязательств. При этом можно сгруппировать права и обязанности сторон по договору строительного подряда, так права и обязанности:

а) связанные с подготовкой, уточнением и изменением технической документации и сметы строительства;

- б) по обеспечению строительства и осуществлению строительных работ;
- в) в области контроля и надзора за выполнением строительных работ;
- г) в области сотрудничества контрагентов;
- д) по сдаче-приемке результатов работ;
- е) по оплате строительных работ.

В данном разделе рассмотрим в совокупности права и обязанности сторон договора строительного подряда согласно выделенным группам.

В связи с тем, что по договору строительного подряда подрядчик обязан выполнить, как правило, большой объем строительных работ, параметры которых заданы технической документацией, закон придает большое значение тому, как должны строиться взаимоотношения сторон в связи с подготовкой, уточнением и изменением технической документации.

Техническая документация включает в себя, прежде всего проектную документацию на будущий объект, которая является основанием для получения заказчиком разрешения на строительство. Вопрос о подготовке технической документации возникает тогда, когда при заключении договора строительного подряда имелось лишь технико-экономическое обоснование строительства, на основе которого должна быть разработана проектная документация, либо когда технический проект строительства требует уточнения в рабочей документации (так называемое двустадийное проектирование).

В этих случаях при заключении договора должны быть четко определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию (п. 2 ст. 743 ГК РФ). Также в необходимых случаях проектно-техническая документация должна пройти государственную экспертизу.

Независимо от того, кто (заказчик или подрядчик) готовит техническую документацию и смету, оба эти документа подлежат

обязательному согласованию сторонами и после этого остаются, как правило, неизменными до завершения строительства. Считая согласованную сторонами проектно-сметную документацию в принципе неизменяемой до окончания строительства, законодатель учитывает, что в период действия договора у сторон может возникнуть объективная потребность в ее пересмотре.

Необходимость в этом может быть обусловлена разными причинами, в частности, усовершенствованием отдельных проектных решений, изменением конкретных потребностей заказчика, требованиями уполномоченных государственных органов, непредвиденным ростом цен на строительные материалы и конструкции и т.д.

Далее отметим, что особым образом регламентирован порядок внесения изменений в проектно-техническую документацию строительства (ст. 744 ГК РФ). Заказчик вправе в одностороннем порядке изменять проектно-техническую документацию лишь в том случае, если вызываемые этими изменениями дополнительные работы по своей стоимости не превышают 10 процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера работ, предусмотренных в договоре строительного подряда. Если же такие изменения требуют проведения дополнительных работ, выходящих за указанные рамки, заказчик и подрядчик должны согласовать дополнительную смету<sup>1</sup>.

Подрядчик вправе требовать от заказчика пересмотра сметы в соответствии со ст. 450 ГК РФ в случаях, когда стоимость работ по не зависящим от подрядчика причинам превысила смету на 10 и более процентов. Если заказчик не согласен заключить с подрядчиком соглашение о внесении изменений в договор строительного подряда в части увеличения сметной стоимости работ, то подрядчик вправе добиваться соответствующего изменения договора в судебном порядке. Отметим, что

---

<sup>1</sup> Андрианов Н.А. Договор строительного подряда. Риски и споры // ЭЖ-Юрист. 2016. № 37. С. 12.

подрядчику также предоставлено право требовать возмещения разумных расходов, понесенных им в связи с устранением установленных подрядчиком дефектов в технической документации.

Что касается подрядчика, то он вправе требовать лишь изменения сметы, но не технической документации. В техническую документацию подрядчик не может вносить никаких, даже незначительных изменений без согласования с заказчиком. Лишь в том случае, когда в технической документации им обнаружен явный дефект, подрядчик вправе его устранить и потребовать от заказчика возмещения связанных с этим разумных расходов. Такое право может возникнуть у подрядчика лишь тогда, когда, техническая документация готовилась не самим подрядчиком, а заказчиком, и он своевременно известил заказчика о наличии ошибки в технической документации.

Сложившаяся в последние годы арбитражная практика показала, что отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора подряда незаключенным.

Далее рассмотрим права и обязанности сторон по обеспечению строительства и осуществлению строительных работ. Одна из основных обязанностей заказчика по договору строительного подряда состоит в создании подрядчику необходимых условий для выполнения работ (п. 1 ст. 740 ГК РФ).

Создание таких условий предполагает, прежде всего, своевременное предоставление для строительства земельного участка, площадь и состояние которого должны соответствовать условиям договора строительного подряда. При отсутствии в договоре условий, определяющих требования к земельному участку, предоставляемый заказчиком для строительства земельный участок должен обеспечивать своевременное начало работ, их нормальное ведение и завершение в установленный договором срок.

Договором строительного подряда могут быть предусмотрены и иные обязанности заказчика по обеспечению осуществления подрядчиком строительных работ, в частности: по передаче подрядчику в пользование необходимых для осуществления работ зданий и сооружений; обеспечению транспортировки грузов в адрес подрядчика; временной подводке сетей энергоснабжения, водопровода к земельному участку, на котором проводятся строительные работы; оказанию иных услуг подрядчику в ходе осуществления строительных работ.

Отдельно рассмотрим регулирование распределения между сторонами договора строительного подряда обязанностей по обеспечению строительства материалами и оборудованием. В настоящее время предоставление материалов (включая детали, конструкции), а также оборудования может быть возложено договором на любую из сторон. Соответствующее условие не относится к числу существенных, поскольку ст. 745 ГК РФ содержит определенную презумпцию на этот счет. Она исходит из того, что материально-техническое обеспечение строительства возлагается в полном объеме на подрядчика, одновременно допуская указание в договоре иного: возложение соответствующей обязанности на заказчика, целиком или частично. Качество предоставляемых для строительства материалов и оборудования должно быть подтверждено соответствующим сертификатом. Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 1997 г. № 1636<sup>1</sup> были приняты Правила подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве, этот документ обязаны применять все физические и юридические лица, занимающиеся строительной и ремонтной деятельностью, а также производством и поставкой материалов и оборудования для строительства.

В случае гибели или повреждения объекта строительства до его передачи заказчику вследствие недоброкачества переданных

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства Российской Федерации «О правилах подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве» от 27 декабря 1997 г. № 1636 // СЗ РФ. 1998. № 1. Ст. 138.

заказчиком материалов или ошибочности указаний заказчика по способу выполнения работ подрядчик, при условии, что он исполнил свои обязанности по предупреждению заказчика, вправе требовать оплату работ в полном объеме, предусмотренном сметой и отказаться от договора строительного подряда (п. 3 ст. 745 ГК РФ).

Важной частью договора строительного подряда, является регламентация прав сторон, связанных с осуществлением заказчиком контроля и надзора за выполнением работ. Среди общих прав, которыми наделен заказчик, можно назвать его возможность во всякое время проверять ход и качество выполняемых работ, право в установленных законом случаях отказаться от исполнения договора и др. Однако ввиду специфики, присущей договорам строительного подряда и связанной со сложностью выполняемых работ, возникает необходимость осуществления эффективного надзора со стороны заказчика, который возможен лишь при наличии специальных познаний в области строительства.

Право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставляемых подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика нередко выступает одновременно и как его обязанность. Так, если объект строится на основе оригинального архитектурного проекта, заказчик обязан заключить с архитектором договор на осуществление авторского надзора за строительством объекта (ст. 748 ГК РФ). Существует ряд предусмотренных законодательством случаев, когда технический надзор за строительством осуществляется в обязательном порядке. В этих ситуациях заказчик должен быть особенно внимателен, так как подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, может впоследствии сослаться на то, что появление недостатков и их неустранение обусловлены тем, что заказчик не осуществлял должного контроля и надзора за выполнением работ (п. 4 ст. 748 ГК РФ).



Осуществляя надзор за выполнением работ, заказчик не должен вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, например, давать подрядчику указания о том, как следует организовать работу на объекте, какие методы и приемы ведения работ нужно применять и т. п. Но если подрядчик ведет работы с нарушением обязательных правил, в том числе содержащихся в договоре строительного подряда, использует ненадлежащие строительные материалы и конструкции и т.д., указания заказчика об устранении выявленных нарушений носят для подрядчика обязательный характер<sup>1</sup>.

Заказчик в случае обнаружения при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, ухудшающие качество работ, или иные недостатки, должен немедленно заявить об этом подрядчику. На практике обычно выявленные в ходе строительства недостатки фиксируются заказчиком в специальном журнале производства работ.

Также во избежание споров в договоре строительного подряда целесообразно указывать сроки, в течение которых подрядчик обязан устранять отмеченные заказчиком недостатки. Если такие сроки в договоре не установлены, подрядчик выполняет эту обязанность в разумный срок. Время, затраченное подрядчиком на устранение выявленных заказчиком недостатков, не ведет к увеличению общего срока строительства объекта<sup>2</sup>.

Заказчик, выявивший недостатки, но не сообщивший о них подрядчику и не потребовавший их устранения, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки. Иными словами, заказчик не должен заниматься простым сбором сведений о допущенных подрядчиком недостатках, с тем, чтобы заявить о них лишь тогда, когда строительство объекта будет завершено. Напротив, при осуществлении надзора за

---

<sup>1</sup> Сухова Г.И. О практике разрешения споров по договору строительного подряда // Вестник ВАС РФ. 2000. № 6. С. 26.

<sup>2</sup> Куликов А. Особенности заключения договора строительного подряда // Нотариальный вестник. 2004. № 8. С. 13.

строительством заказчик должен вести себя активно и своей деятельностью способствовать созданию качественного продукта. Устранить своевременно выявленные недостатки значительно проще и дешевле, чем делать это тогда, когда объект фактически уже построен. Рассматриваемое правило не должно, однако, трактоваться в том смысле, что заказчик лишен возможности выявлять недостатки выполненных работ в ходе их приемки. Речь в данном случае идет лишь о тех недостатках, о которых заказчик определенно знал еще в ходе выполнения работ, но никак на них не реагировал.

Если заказчик располагает соответствующими кадрами и имеет в установленных законом случаях право на осуществление технического надзора за строительством, он может выполнять связанные с этим функции самостоятельно. Однако ему предоставляется возможность заключить специальный договор об оказании услуг по осуществлению контроля и надзора за строительством с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика. В сущности, инженер (инженерная организация) выступает в качестве доверенного лица заказчика и принимает от имени последнего все решения во взаимоотношениях с подрядчиком в части, касающейся ведения строительных работ.

Еще одной важной особенностью договора строительного подряда целесообразно выделить такой момент, как сотрудничество сторон. В частности, в ходе строительства могут возникать ситуации, диктующие необходимость в объединении усилий заказчика и подрядчика. В этих случаях каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. В том случае, если одна из сторон

не исполнила этой обязанности, она утрачивает право на возмещение убытков<sup>1</sup>.

Специфика правовой природы обязательств по сотрудничеству сторон в договоре строительного подряда состоит в том, что они представляют собой элемент совместной деятельности заказчика и подрядчика, направленной на общую цель – строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объекта капитального строительства. Оценка обстоятельств, которые могут быть признаны препятствиями к надлежащему исполнению договора строительного подряда, а также тех мер, которые должна принять каждая из сторон договора по устранению соответствующих препятствий, может осуществляться лишь на основе начал разумности, добросовестности и справедливости<sup>2</sup>.

Остановимся на рассмотрении группы прав и обязанностей по сдаче и приемке результата работ.

На сегодняшний день одной из проблем практического применения договора строительного подряда является то, что законодательство не устанавливает требование к форме, содержанию и срокам направления сообщения о приемке готовности результата работ.

Подрядчик может обезопасить себя, только если он сообщит заказчику о готовности к сдаче результата выполненных работ в письменной форме. Если стороны не определили специальной формы извещения, то подрядчику достаточно направить в адрес заказчика акты с просьбой их подписать заказным с уведомлением о вручении письмом. В судебной практике, считается, что направление заказчику актов выполненных работ свидетельствует о его извещении.

Направление актов выполненных работ заказчику позволяет подрядчику рассчитывать на выплату вознаграждения и дальнейшую защиту

---

<sup>1</sup> Куликов А. Договор подряда и его виды: учебно-практическое пособие. М.: Юниформ. 2003. С. 87.

<sup>2</sup> Мандрюков А.В. Сотрудничество сторон в договоре строительного подряда // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2016. № 10. С. 5.

своих прав. Что подтверждает судебная практика в Постановлении АС СЗО от 14 декабря 2015г. № Ф07-2087/2015. Так, арбитражный суд удовлетворил требование о взыскании задолженности по договору строительного подряда. Подрядчик направил в адрес заказчика сообщение, справки о стоимости выполненных работ и затрат, акт о готовности проектных работ, однако заказчик в нарушение положений договора не представил мотивированных возражений против подписания акта, не предъявил претензий по качеству, при этом результат работ использовался заказчиком по назначению и имел для него потребительскую ценность.

Зачастую на практике возникают ситуации, когда подрядчик не может доказать факт направления заказчику извещения о готовности работ, а заказчик, злоупотребляя своими правами, взыскивает с подрядчика неустойку за нарушение сроков выполнения работ<sup>1</sup>.

Полагаем, что для предотвращения таких ситуаций, акты выполненных работ необходимо направлять только по юридическому адресу заказчика, если в договоре строительного подряда прямо не предусмотрено иное. Следует отметить, что даже если заказчик будет уклоняться от получения актов, то в силу ст. 165.1 ГК РФ они будут считаться доставленными. Например, в Постановлении АС СЗО от 18 апреля 2016 г. № Ф07-990/2016<sup>2</sup> представлена ситуация, когда суд встал на сторону подрядчика, отметив, что заказчик уклонился от получения письма, в связи с чем, оно было возвращено отправителю. При этом суд учел, что подрядчик действовал в соответствии с условиями договора, где уведомления и другая корреспонденция, касающаяся договора, а также связанные с обязательствами сторон по договору документы будут считаться действительными, если они отправлены, в частности, Почтой России.

---

<sup>1</sup> Постановление АС ЦО от 15 июня 2015 г. № Ф10-1488/2015 по делу № А62-688/2014. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

<sup>2</sup> Постановлении АС СЗО от 18 апреля 2016 г. № Ф07-990/2016. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

Таким образом, передача акта, содержащего информацию о выполнении подрядчиком работ заказчику, а также направление его по юридическому адресу (если договором не предусмотрен адрес направления корреспонденции) свидетельствует об уведомлении заказчика о выполнении работ и готовности их к сдаче<sup>1</sup>.

Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче выполненных работ, должен немедленно приступить к приемке их результата. Если иное не предусмотрено договором строительного подряда, то на заказчика возлагается обязанность организовать и осуществить приемку результата работ за свой счет. В приемке результата выполненных работ в обязательном порядке участвуют представители обеих сторон договора: заказчика и подрядчика, а в предусмотренных законодательством отдельных случаях также представители государственных органов и органов местного самоуправления<sup>2</sup>.

Сдача подрядчиком и приемка результата работ заказчиком оформляются актом, который подписывается обеими сторонами. Если же одна из сторон отказывается от подписания акта о приемке результата работ, то об этом делается отметка в акте, который в этом случае подписывается только одной стороной. Такой односторонний акт сдачи-приемки результата работ не теряет правового значения, и может быть признан судом недействительным лишь в том случае, если суд признает мотивы отказа одного из контрагентов по договору строительного подряда от подписания акта обоснованными<sup>3</sup>. Необходимо учитывать, что заказчик имеет право отказаться от приемки результата работ лишь в случае обнаружения таких недостатков, которые исключают возможность его использования для

---

<sup>1</sup> Гезибейков Г.Т. Отдельные проблемы уведомления подрядчиком заказчика о готовности результата работ // Современные проблемы юридической науки: Материалы III Международной научно-практической конференции молодых исследователей (Юридический институт Южно-Уральского государственного университета, 12-13 мая 2017 г.). Ч. I. Челябинск.: Цицеро, 2017. С. 234.

<sup>2</sup> Ершов О.Г. Подписание акта приемки результата строительных работ: сделка, сделкоподобные или фактические действия? // Право и экономика. 2012. № 7. С. 32.

<sup>3</sup> Пьянкова А. Акт выполненных работ как сделка // ЭЖ-Юрист. 2013. № 2. С. 12.

указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

В некоторых случаях приемке результата работ предшествуют предварительные испытания. Обязанность сторон по осуществлению таких предварительных испытаний может быть предусмотрена законом или договором либо вытекать из самого характера выполняемых работ. В подобных случаях приемка результата выполненных работ может быть осуществлена только при положительном результате указанных испытаний (п. 5 ст. 753 ГК РФ).

Для тех договоров, где установлены промежуточные сроки выполнения отдельных этапов работ, особое значение имеют правила о последствиях принятия заказчиком результата отдельного этапа работ (п. 3 ст. 753 ГК РФ). Принятие заказчиком отдельного этапа работ влечет переход к нему риска последствий гибели или повреждения принятого результата, которые имели место не по вине подрядчика<sup>1</sup>. Данное правило не действует в том случае, когда договором строительного подряда, не содержащим условия о приемке заказчиком отдельных этапов работ, предусматривается составление промежуточных актов, в которых фиксируется объем фактически выполненных подрядчиком работ в целях дальнейшего финансирования строительства. Подписание указанных промежуточных актов приемки работ не означает перехода к заказчику риска гибели объекта.

Для сторон договора строительного подряда очень важен вопрос определения уполномоченных на приемку выполненных работ лиц. Особенно, если для этих целей была привлечена третья организация. При этом оформление актов приемки выполненных работ также имеет большое значение. Так, к примеру, составленные субподрядчиком в одностороннем порядке документы о приемке выполненных работ и их стоимости не были признаны судом в качестве надлежащих доказательств по делу, так как были

---

<sup>1</sup> Андрианов Н.А. Правовая природа сдачи результата работ по договору строительного подряда. Продолжение дискуссии // Право и экономика. 2013. № 7. С. 21.

оформлены с нарушением установленного договором порядка, в частности, о начале приемки работ генподрядчик не был надлежаще уведомлен, а присутствовавший на объекте представитель третьей организации не имел соответствующих полномочий для осуществления приемки работ и проверки составленных субподрядчиком документов<sup>1</sup>.

Таким образом, привлекая к действующему договору строительного подряда стороннюю организацию, необходимо четко устанавливать перечень полномочий такой организации, а также в договоре строительного подряда оговаривать круг полномочий такой организации. Иначе документы, подписанные такой организацией, не будут иметь юридической силы.

Достаточно распространенными являются также споры об обязанности своевременного принятия выполненных работ заказчиком. В соответствии с п. 1 ст. 753 ГК РФ заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ обязан немедленно приступить к его приемке. Согласно п. 4 ст. 753 ГК РФ сдача результата выполненных работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. Образцы актов и указания по их применению и заполнению даны, в частности, в Альбоме унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ<sup>2</sup>. Поскольку заказчик не исполнил обязательство по приемке выполненных работ после уведомления об их готовности к сдаче, подрядчик имел право оформить акты в одностороннем порядке. Такое мнение выразил ФАС Московского округа по делу № КГ-А41/8168-05.6 Таким образом, если договор был надлежаще оформлен и исполнен в срок

---

<sup>1</sup> Определение ВАС РФ «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» от 6 июля 2011 г. № ВАС-7913/11. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

<sup>2</sup> Альбом унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ (формы утверждены Постановлением Госкомстата РФ от 11 ноября 1999 г. № 100 // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, 2007. № 1.

надлежащим образом, но заказчик уклоняется от приемки, то подрядчик вправе составить односторонний акт выполненных работ, который должен быть направлен заказчику, и который служит основанием для оплаты<sup>1</sup>.

Оформление актов приемки работ при выполнении работ является единственным доказательством выполнения работ. Суд отказал в иске о взыскании задолженности за выполненные работы в связи с отсутствием доказательств выполнения и сдачи работ на спорную сумму, указав, что обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут быть подтверждены иными доказательствами, в том числе экспертным заключением.

Сдача подрядчиком и принятие заказчиком построенного по договору строительного подряда объекта недвижимого имущества дают основание заказчику ставить вопрос о государственной регистрации права собственности на соответствующий объект недвижимости (ст. 219 ГК РФ). В таком же порядке у заказчика возникает право собственности на незавершенный объект строительства в случае досрочного прекращения договора строительного подряда.

Дополнительно отметим, что оплата выполненных подрядчиком работ по договору строительного подряда производится заказчиком непосредственно в размере, который определяется сметой, в сроки и в порядке, которые предусмотрены законом или договором (п. 1 ст. 746 ГК РФ). По общему правилу ст. 711 ГК РФ заказчик должен оплатить выполненные подрядчиком работы после окончательной сдачи ему результата выполненной работы и при том условии, что работы выполнены надлежащим образом и в согласованный срок. Договором строительного подряда может быть предусмотрена предварительная оплата работ или ее отдельных этапов либо выплата заказчиком авансовых платежей. Таким образом, сторонам договора строительного подряда предоставляется

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Московского округа от 2 сентября 2015 г. №КГ-А41/8168-05. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.



возможность самим определить как цену (сметную стоимость работ), так и порядок ее уплаты. При этом в договоре может быть указана как цена работ, так и способы ее определения.

Так, подрядчик обратился с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта, подписанного обеими сторонами. Как установил суд, в договоре было определено, что цена работ состоит из двух частей: сметной, выраженной конкретной суммой, и переменной, выраженной текущим индексом стоимостного показателя. Следовательно, способ определения цены согласован в форме, позволяющей произвести ее расчет без дополнительных согласований, что подтверждается отсутствием между подрядчиком и заказчиком в течение длительного времени разногласий по стоимости работ при проведении промежуточных платежей. Договором не установлено, что каждое изменение рекомендуемого индекса цен требует внесения соответствующей поправки в условия договора в отношении стоимости работ, поэтому иск подлежал удовлетворению в размере, определенном подрядчиком<sup>1</sup>.

На основании вышеизложенного можем сделать вывод, что особенностью содержания договора строительного подряда является чрезвычайное многообразие взаимных прав и обязанностей его сторон. Правам и обязанностям заказчика противостоят соответствующие права и обязанности подрядчика. Каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее меры по устранению препятствий к надлежащему исполнению договора строительного подряда. Расходы стороны, связанные с этим, возмещаются другой стороной в установленных в договоре случаях и порядке. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

---

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 г. № 51 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

## ГЛАВА III ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

### 3.1 Порядок и способы заключения, изменения и расторжения договора

Действующее законодательство Российской Федерации не содержит специальных норм, которые бы детально регламентировали вопрос заключения договора строительного подряда. Как правило, стороны должны руководствоваться нормами общей части ГК РФ о порядке заключения договоров.

Однако системный анализ гражданского законодательства показал, что порядок заключения договора строительного подряда регламентируется комплексом гражданско-правовых норм, которых содержатся в общих положениях о заключении договоров, в общих положениях о подряде, в положениях о строительном подряде. Сложная «трехуровневая система регулирования» зачастую вызывает некоторые сложности у правоприменителей при разрешении практических вопросов о заключении договора строительного подряда.

Для начала хотелось бы уделить внимание предпосылкам заключения договора строительного подряда. Отметим, что ранее действующее законодательство предусматривало плановые предпосылки заключения договора в обязательном порядке (к числу таких можно отнести: план строительства; поименный перечень планируемых объектов для строительства; подготовка проектно-сметной документации)<sup>1</sup>.

В настоящее время в нормах ГК РФ не прослеживаются императивные указания о наличии каких-либо предпосылок к заключению договора

---

<sup>1</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юрид.лит., 1975. С. 439–440.

строительного подряда, но иные нормативно-правовые акты<sup>1</sup> выделяют подобные предпосылки. Итак, к числу предпосылок заключения договора строительного подряда можно отнести:

1) предоставление в установленном порядке земельного участка для проведения строительных работ (строительная площадка) и установление прав в отношении земельного участка.

С внесением изменений Федеральным законом «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup> порядок предоставления и приобретения земельных участков регулировался гл. 5.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности». Указанная глава устанавливает основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Права на земельные участки в соответствии с ЗК РФ могут возникать посредством проведения торгов, аукционов или без таковых. Кроме того, гл. 5.1. ЗК РФ предусмотрена возможность как индивидуального жилищного строительства, так и комплексного освоения территории (поиск земельного участка; оформление прав на участок; разработка градостроительных решений; инфраструктурное обеспечение; выполнение функций заказчика и т.д.);

2) наличие у заказчика разрешения на строительство, в случаях установленных законом.

Согласно нормам ГрК РФ разрешение представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, проекту планировки

---

<sup>1</sup> См.: Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.; Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14; Федеральный закон РФ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 314. Ст. 1652.

<sup>2</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 июня 2014 г. №171-ФЗ // Российская газета. 2014. № 142.

территории и проекту межевания территории; который дает дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ. Статья 51 ГрК РФ также устанавливает исключения, когда выдача разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт не требуется, следовательно, применительно к перечисленным в статье случаям рассматриваемая предпосылка утрачивает свое правовое значение и практическую необходимость.

В науке гражданского права также существует мнение о том, что самостоятельной предпосылкой заключения договора выступает одно из условий получения разрешения на строительство, а именно проектно-сметная документация<sup>1</sup>. Перед тем, как высказать все «за» и «против» указанной предпосылки, необходимо вначале разобраться с терминологией. Так, ст. 368 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г.<sup>2</sup> закрепляла понятие «проектно-сметная документация», включающее следующие разделы: проектное задание; технический проект; сметно-финансовый расчет; сводную смету к техническому проекту. ГК РФ в ст. 743 употребляется понятие «техническая документация», которое определяет объем работ; содержание работ; другие, предъявляемые к работам требования, а также понятие «смета», определяющая цену работ. Состав и содержание сметы технической документации, а также сторона, предоставляющая техническую документацию, определяются договором. Статья 48 ГрК РФ указывает на проектную документацию, которая представляет собой документацию, которая содержит материалы в текстовой форме и в виде карт (схем); определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения; обеспечивает строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, их

---

<sup>1</sup> Сазонова Т.В. Осуществление и защита прав сторон в подрядных отношениях. автореф. дисс. ... канд. юр. наук. Саратов, 2012. С. 14.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.

частей, капитального ремонта. Названная статья, также устанавливает состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов и включает целый ряд разделов 13, в свою очередь состав и требования к содержанию которых устанавливаются Правительством РФ в Постановлении от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию»<sup>1</sup>.

Можно сделать вывод, что понятия «проектно-сметная документация», «техническая документация» и «проектная документация» отчасти схожи, но не идентичны, т.к. предполагают различные: сферы применения; правовое регулирование; содержание; порядок подготовки, согласования и утверждения (государственно властный императивный либо договорный диспозитивный). В связи с этим, думается, не стоит говорить о «проектно-сметной документации» как самостоятельной предпосылке заключения договора строительного подряда по двум причинам: поскольку нормы ГК РФ вообще не содержат такого понятия; а также в некоторых случаях при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте вообще не требуется наличие проектно-сметной документации;

3) наличие у подрядчика, в прямо установленных законом случаях, выданного саморегулируемой организацией строителей свидетельства о допуске к выполнению работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту, влияющих на безопасность объекта капитального строительства;

4) проведение преддоговорной работы которое подразумевает подготовку решений по договору, заключаемому по результатам конкурса; согласование предмета договора, цены (калькуляция сметы), сроков и иных условий, распределению обязательств и т.д.; выбор вида договора, а также составление и подписание протокола о намерениях; заключение

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию» от 16 февраля 2008 г. № 87 // СЗ РФ. 2008. № 8. Ст. 744.

предварительного договора и другое. Необходимо отметить, что преддоговорная работа не является предпосылкой к заключению договора, она представляет собой не что иное, как процесс его заключения посредством поочередного использования возможными контрагентами оферты и акцепта. Полагаем, что с указанной точкой зрения можно согласиться, поскольку договор носит консенсуальный характер, что предполагает: договор считается заключенным с момента, когда между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям<sup>1</sup>.

Проанализировав различные точки зрения по данному вопросу, можно прийти к выводу, что в ряде случаев указанные предпосылки имеют место, но отнюдь не всегда.

Переходим непосредственно к порядку заключения договора строительного подряда. Итак, согласно абз. 1 п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Если говорить о форме договора строительного подряда, то, хотя это прямо и не предусмотрено в положениях ГК РФ, по нашему мнению, такой договор должен заключаться в простой письменной форме.

Поскольку подрядчик обладает специальной правоспособностью, как правило, является субъектом предпринимательской деятельности (в противном случае проведение строительных работ будет являться незаконным предпринимательством), отвечающий определенным квалификационным требованиям, позволяющим ему выполнять подрядные работы (вступление в саморегулируемую организацию строителей и получение соответствующего свидетельства<sup>2</sup>). Следовательно, как минимум одна из сторон договора строительного подряда – подрядчик является

---

<sup>1</sup> Строкова О.Г. Юридические предпосылки заключения договора строительного подряда // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. № 4 (105). С. 69.

<sup>2</sup> Данилов В.В. Порядок заключения договора строительного подряда. // Право: современные тенденции: материалы Междунар. науч. конф. (г. Уфа, июль 2012 г.). Уфа: Лето. 2012. № 1. С. 17.

юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, что уже само по себе обязывает согласно пп. 1 п. 1 ст. 161 ГК РФ заключать договор в простой письменной форме (в пп. 1 п. 1 ст. 161 ГК РФ говорится о том, что сделки юридических лиц между собой и с гражданами должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения). Также, согласно п.п. 1, 2 ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ. Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию. Очевидно, что такие требования к технической документации и смете могут быть выполнены только при письменной форме договора строительного подряда.

Согласно п. 2 ст. 434 ГК РФ договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, либо обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Кроме того, п. 3 ст. 434 ГК РФ устанавливает, что письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 438 ГК РФ (т.е. совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора).

Таким образом, договор строительного подряда может быть заключен как путем составления одного документа, подписанного сторонами, так и путем согласования условий данного договора посредством обмена документами по почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что

документ исходит от стороны по договору. Не исключается также и соблюдение письменной формы договора строительного подряда путем совершения лицом, получившим предложение заключить договор, действий по выполнению указанных в данном предложении условий договора.

По общим правилам, установленным нормами гражданского законодательства, изменение или расторжение договора возможно прежде всего по взаимному соглашению сторон. Пожалуй, это единственный способ изменения и прекращения договора, который способен удовлетворить все интересы сторон договора.

Договор считается расторгнутым или измененным в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон. Решение суда в этих случаях не требуется. В соответствии с п. 2 ст. 424 ГК РФ изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке. Так, при заключении договора подряда стороны могут установить, что обозначенная в договоре цена подлежит изменению пропорционально изменению рыночных цен на оборудование, материалы и работы<sup>1</sup>.

Если возможность изменения или расторжения договора не предусмотрена законом или договором и сторонами не достигнуто об этом соглашение, договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон только по решению суда и только в следующих случаях:

во-первых, при существенном нарушении договора другой стороной, т.е. когда происходит нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

---

<sup>1</sup> Кириллова А.А. Заключение, изменение и расторжение договора строительного подряда // Бухучет в строительных организациях. 2010. № 8. С. 14.



во-вторых, в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора;

в-третьих, в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ст. 450, 451 ГК РФ).

Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора

Изменение и расторжение договора, так же как и его заключение, подчиняются определенным правилам. Прежде всего, действия по изменению или расторжению договоров по своей юридической природе являются сделками. Следовательно, к ним применяются общие правила о совершении сделок, в частности правила о форме совершения сделок. Наряду с этим к изменению и расторжению договоров применяются и специальные правила, относящиеся к форме их совершения. В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Так как, договор строительного подряда заключается в письменной форме, следовательно, его изменение или расторжение должно быть совершено в письменной форме.

Иной порядок изменения или расторжения договора установлен для случая, если договор изменяется или расторгается не по соглашению сторон, а по требованию одной из них. Заинтересованная сторона обязана направить другой стороне предложение об изменении или расторжении договора. Другая сторона должна в срок, указанный в предложении или установленный в законе или в договоре, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок, направить стороне, сделавшей предложение об изменении или расторжении договора: либо извещение о согласии с предложением, либо извещение об отказе от предложения; либо извещение о согласии изменить договор на иных условиях (ст. 452 ГК РФ).

В первом случае договор считается соответственно измененным или расторгнутым в момент получения извещения о согласии стороной, сделавшей предложение об изменении или расторжении договора.

Во втором случае, а также в случае неполучения ответа в установленный срок, заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с требованием об изменении или расторжении договора, который и разрешит возникший спор.

В третьем случае сторона, сделавшая предложение об изменении договора, может согласиться с предложением контрагента. В такой ситуации договор считается измененным на условиях, предложенных контрагентом. Если сторона, сделавшая предложение об изменении договора, не согласится со встречным предложением контракта, она вправе обратиться в суд с требованием об изменении договора. В этой ситуации условия, подлежащие изменению, будут определяться решением суда.

В п. 2 ст. 452 ГК РФ особо подчеркивается, что требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо в случае неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В то же время следует иметь в виду, что нельзя расторгнуть или изменить уже исполненный договор. Дело в том, что договор, так же как и основанное на нем обязательство, прекращаются вследствие их надлежащего исполнения (ст. 408 ГК РФ). Поэтому нельзя расторгнуть или изменить то, что к моменту изменения или расторжения уже не существует.

В случае изменения договора соответствующим образом меняется и содержание обязательства, основанного на данном договоре. При этом обязательство изменяется в той части, в какой был изменен лежащий в его основе договор. Если изменение или расторжение договора произошло по взаимному соглашению сторон, то основанное на нем обязательство

соответствующим образом изменяется или прекращается с момента заключения сторонами соглашения об изменении или расторжении договора. При изменении или расторжении договора в судебном порядке основанное на нем обязательство соответственно изменяется или прекращается с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или расторжении договора.

Поскольку до изменения или расторжения договора последний мог быть в определенной части исполнен сторонами, возникает вопрос о судьбе того, что уже было исполнено до изменения или расторжения договора. По общему правилу стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, но на основании акта приемки-передачи, подрядчик передает заказчику объект по состоянию на день расторжения договора в соответствии с понесенными расходами. Если договор был изменен или расторгнут вследствие существенного нарушения его условий одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Таким образом, расторжение договора строительного подряда, как и других гражданско-правовых договоров, возможно по соглашению сторон, в одностороннем порядке либо по решению суда. Согласно п. 2 ст. 453 ГК РФ при соглашении сторон договор считается расторгнутым с момента заключения соответствующего соглашения при условии, что иное не вытекает из этого соглашения, а при расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора. В одностороннем порядке договор, как правило, расторгается в случае существенного нарушения договора другой стороной (ст. 451 ГК РФ). Со стороны заказчика причиной расторжения договора может быть, например, некачественное выполнение работ (п. 3 ст. 723 ГК РФ) либо их выполнение с недостатками, позволяющими полагать, что работа не будет выполнена надлежащим образом (п. 3 ст. 715 ГК РФ). Со

стороны подрядчика причиной расторжения договора может быть обнаружение некачественных материалов или оборудования, предоставленных заказчиком, либо нарушение заказчиком своих обязанностей, препятствующее исполнению договора подрядчиком (п. 2 ст. 719 ГК РФ). Односторонний отказ от договора строительного подряда (полностью или частично) независимо от оснований такого отказа производится без обращения в суд, и в силу самого факта его осуществления договор считается соответственно расторгнутым.

На основании изложенного, можно сделать вывод о том, что договор строительного подряда, как и любой гражданско-правовой договор, заключается, изменяется и расторгается по установленным законом и соглашением сторон основаниям.

### 3.2 Ответственность сторон по договору строительного подряда

Вопрос ответственности сторон в договоре строительного подряда на сегодняшний день является наиболее важным и актуальным на практике. Для того чтобы законно и обоснованно применять меры гражданско-правовой ответственности, стоит для начала уяснить, что понимается под гражданско-правовой ответственностью в целом.

В главе 25 ГК РФ, посвященной общим нормам ответственности, понятие ответственности не закреплено. В связи с чем, данный вопрос является дискуссионным в юридической науке. С.Н. Ермолаев верно отметил в одной из своих работ, что законодательного закрепления понятия ответственности нет ни в одной из систем права<sup>1</sup>. Например, в англоамериканской системе права на сегодняшний день не существует не только легального определения гражданско-правовой ответственности, но и доктринального.

---

<sup>1</sup> Ермолаев Н.С. Договорная ответственность по зарубежному праву: аналитический обзор. Тамбов: Грамота, 2010. № 8 (39). С. 12-13.

Советские же ученые активно работали над вопросом понятия гражданско-правовой ответственности, говоря о ее применении, основаниях, мерах и условиях<sup>1</sup>. Рассмотрев отдельные точки зрения, можно прийти к выводу, что под гражданско-правовой ответственностью следует понимать ответственное отношение к своим обязанностям, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения которых к правонарушителю применяются санкции в виде возложения на него дополнительной гражданско-правовой обязанности или лишения принадлежащего ему гражданского права, с целью восстановить права потерпевшего, возместить причиненный вред.

Совершение гражданского правонарушения стороной договора строительного подряда является основанием для привлечения к гражданско-правовой ответственности<sup>2</sup>.

Далее подробно остановимся на вопросе об условиях гражданско-правовой ответственности. Так, С.С. Алексеев предложил условия гражданско-правовой ответственности обобщить в единую категорию – состав гражданского правонарушения<sup>3</sup>. В юридической науке, говоря о составе гражданского правонарушения, как правило, относят: противоправное поведение лица, вину, причинно-следственную связь и убытки.

Далее рассмотрим виды ответственности сторон по договору строительного подряда за конкретные нарушения их обязанностей в зависимости от состава лиц, участвующего в указанном соглашении.

---

<sup>1</sup> Белова В.А. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики. М.: Юрайт-Издат, 2003. С. 40.; Тархов В.А. Ответственность по советскому праву. Саратов: Изд-во Саратовского ун-та. 1973. С. 11.; Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право: учебник. Т. 3. М.: Проспект. 2008. С. 124; Строгович М.С. Сущность юридической ответственности // Советское государство и право, 1979. № 5. С. 78; Витрук Н.В. Общая теория юридической ответственности. М.: НОРМА, 2009. С. 139.

<sup>2</sup> Хуадонов К.Г. Ответственность по договору строительного подряда: основания, условия, признаки // Пробелы в российском законодательстве. 2010. № 1. С. 108.

<sup>3</sup> Алексеев С.С. Теория права. М.: Изд-во БЕК. 1995. С. 270.

Ответственность заказчика по договору строительного подряда. В соответствии с нормами ГК РФ заказчик, в частности, может быть привлечен к ответственности:

- перед третьими лицами по договорам на выполнение отдельных работ, если такие договоры заключены с согласия генерального подрядчика и стороны предусмотрели в конкретном договоре основания привлечения заказчика к ответственности (п. 4 ст. 706 ГК РФ);

- в случае отказа от исполнения договора подряда (ст. 717, 720, 729 ГК РФ);

- при неоказании содействия подрядчику в случаях, объеме и порядке, предусмотренных договором подряда (ст. 718 ГК с учетом ст. 750 ГК РФ);

- в случае неисполнения встречных обязанностей (ст. 719 ГК РФ);

- за ненадлежащее качество работы (п. 2 ст. 723 ГК РФ);

- в случае приостановления работ по вине заказчика (ч. 2 п. 3 ст. 743 ГК РФ);

- в случае предоставления непригодных материалов, в т. ч. деталей, конструкций и оборудования, если договором предусмотрено, что обязанность по обеспечению строительства материалами в соответствующем объеме несет заказчик (ст. 745 ГК РФ);

- за неисполнение дополнительных обязанностей в случаях, предусмотренных договором (ст. 747 ГК РФ).

На сегодняшний день чаще всего распространена и применяется ответственность заказчика в договоре строительного подряда за неисполнение денежного обязательства.

Одной из основных обязанностей заказчика в договоре строительного подряда является оплата выполненных работ<sup>1</sup>. Ответственность заказчика за несвоевременную оплату выполненных работ не предусмотрена ст. 746 ГК РФ. Согласно ст. 450 ГК РФ подрядчик в судебном порядке может

---

<sup>1</sup> Бербекова А.Х. Основание и условия ответственности сторон по договору строительного подряда // Юрист. 2006. № 3. С. 16.

потребовать расторжения договора и возмещения убытков, так как лишается в значительной степени того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора строительного подряда. Вместе с тем требует уточнения порядок возмещения и объем убытков. Следует учитывать, что просрочку уплаты должником денежных сумм за выполненные работы необходимо рассматривать как пользование чужими денежными средствами.

Вопрос правовой природы процентов за пользование чужими денежными средствами в литературе носит дискуссионный характер. Одни считают<sup>1</sup>, что по своей юридической природе проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами представляют собой непосредственно разновидность убытков. Другие<sup>2</sup> обосновывают позицию, согласно которой проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами представляют собой разновидность законной неустойки<sup>3</sup>.

На основании изложенного, можно предположить, что и проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами, и неустойка – различные по своей природе формы гражданско-правовой ответственности. В связи с чем их одновременное применение за одно и то же правонарушение не допускается. В противном же случае за одно правонарушение будет применяться две санкции, что является недопустимым.

При удовлетворении требований подрядчика о возмещении убытков и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в случае просрочки оплаты работ, суду необходимо установить сроки оплаты выполненных работ, а также учесть то, что согласно п. 2 ст. 395 ГК РФ

---

<sup>1</sup> Каминская П.Д. Основания ответственности по договорным обязательствам. Вопросы гражданского права. М.: МГУ, 1957. С. 93; Кофман В.И. Границы юридически значимого причинения // Антология уральской цивилистики. 1925 - 1989. М.: Статут, 2001. С. 180.

<sup>2</sup> Антимонов Б.С. Значение вины потерпевшего при гражданском правонарушении. М.: Госюриздат, 1950. С. 142 - 143; Шаргородский М.Д. Некоторые вопросы причинной связи в теории права // Советское государство и право. 1956. № 7. С. 43.

<sup>3</sup> Попов А.К. Ответственность за неисполнение денежного обязательства // Хозяйство и право. 1997. № 8. С. 27.

убытки могут быть взысканы только в части, превышающей сумму процентов, причитающихся подрядчику на основании п. 1 ст. 395 ГК РФ.

При неоплате выполненных строительных работ заказчиком в ряде случаев подрядчик требует погасить задолженность с учетом инфляции, одновременно предъявляя требования об уплате процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами. В своем Постановлении Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ<sup>1</sup> отметил, что в этом случае компенсационная оплата инфляционных потерь, вызванных неоплатой выполненных работ, представляет собой самостоятельную санкцию за нарушение денежного обязательства, которая не подлежит применению одновременно со ст. 395 ГК РФ. Указанная санкция не предусмотрена договором или законом, по своей юридической природе не является убытками или неустойкой<sup>2</sup>. Денежные средства, взимаемые в счет инфляционных потерь, являются альтернативой процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, поскольку носят компенсационный характер. Инфляционные потери по своей юридической природе связаны с уменьшением имущества должника и появляются в результате ненадлежащего исполнения обязанности стороны по договору.

Дополнительно отметим, что стороны в случае удорожания работ вправе включить в договор условие об индексации цены договора. При этом подрядчик вправе требовать оплаты работ с учетом индексации, если заказчик не исполняет обязанность по оплате выполненных работ, только если такое условие было непосредственно включено в договор.

Согласно ст. 712 ГК РФ подрядчик имеет право на удержание в качестве способа обеспечения исполнения обязательства заказчиком

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ «...протест заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на решение Арбитражного суда Московской области от 11 июня 1996 г. по делу № К1-3014/96 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 14 октября 1996 г. по тому же делу» от 24 июня 1997 г. № 5166/96 // Вестник ВАС РФ. 1997. № 10. С. 43-44.

<sup>2</sup> Евтеев В.С. Понятие и сущность возмещения убытков как вида ответственности // Гражданин и право. 2011. № 2. С. 18.



материала и оборудования заказчика, если заказчик не исполняет свою обязанность уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда. Отметим, что сам результат работ не может быть предметом удержания, поскольку удерживаться могут движимые вещи. Но следует иметь в виду, что как при завышении подрядчиком объемов выполненных работ или их стоимости, так и при некачественно выполненных работах заказчик обязан в любом случае оплатить стоимость не оспариваемых им работ. Если заказчик все-таки подписал акт приемки работы с дефектами, это вовсе не значит, что он автоматически должен оплатить принятые работы.

Большой интерес вызывает вопрос, обязан ли заказчик производить оплату завершенных раньше срока работ по факту их завершения. В информационном письме Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал, что при разрешении спора о возмещении убытков, причиненных просрочкой оплаты завершенных раньше срока работ, и взыскании неустойки суду следует установить, предусмотрено ли право подрядчика требовать оплаты работы в связи с их завершением раньше установленного договором срока<sup>1</sup>.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что по договору строительного подряда заказчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по оплате выполненных работ только при наличии его вины, в форме возмещения убытков, уплаты неустойки, либо уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, либо компенсации инфляционных потерь.

Далее остановимся на рассмотрении вопроса ответственности подрядчика. Согласно действующему законодательству подрядчик несет ответственность:

---

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве» от 25 июля 2000 г. № 2924/00 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 9.

- за предоставление некачественных материалов, в т. ч. деталей, конструкций и оборудования, если договором предусмотрено, что обязанность по обеспечению строительства материалами несет подрядчик (п. 2 ст. 704, ст. 745 ГК РФ). Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц. Исходя из договора подряда, подрядчик возмещает заказчику убытки, причиненные использованием некачественного оборудования (ст. 15, 393 ГК), а также уплачивает ему неустойку, если она предусмотрена договором;

- за нарушение сроков выполнения работы (ст. 707 ГК РФ с учетом п. 2 ст. 405 ГК РФ). Начальный и конечный сроки договора строительного подряда выступают существенными условиями договора, и если подрядчик не приступает к выполнению работы своевременно, либо выполняет ее настолько медленно, что окончание работы к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков<sup>1</sup>;

- за ненадлежащее качество работы (ст. 754 ГК РФ, с учетом ст. 196 ГК РФ и ст. 723-725 ГК РФ в части, не противоречащей ст. 754 ГК РФ). В случаях, когда работы выполнены подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования, либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

---

<sup>1</sup> Метревели Н.Т. Ответственность подрядчика за нарушение сроков выполнения работ по договору строительного подряда // Бизнес в законе. 2014. № 3. С. 135.

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

Если во время выполнения работы становится очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, то заказчик вправе назначить разумный срок для устранения недостатков. А в случае неисполнения этого требования заказчик вправе отказаться от исполнения договора и требовать возмещения убытков, либо поручить исправление работы другому лицу за счет подрядчика;

- за несохранность предоставленного заказчиком имущества (ст. 714 ГК РФ), варианты причин несохранности материалов и оборудования различны: от повреждения данного оборудования вследствие бездействия самого заказчика до хищения материалов, оборудования, переданных по договору. Отметим, что риск случайной гибели оборудования или материала до приемки заказчиком объекта строительства возлагается на подрядчика<sup>1</sup>. При таких обстоятельствах ответственность возникает в случае гибели по причинам, не зависящих от сторон, риск возможных убытков будет нести подрядчик.

- за нарушение обязанности о сотрудничестве в случаях, когда ответственность предусмотрена договором (ст. 750 ГК РФ);

- за убытки, причиненные участием субподрядчика, если привлечение субподрядчика к исполнению договора допущено с нарушением законодательства (ст. 706 ГК РФ);

- за нарушение обязанностей по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ (ст. 751 ГК РФ);

---

<sup>1</sup> Александрова Е. В., Бакурова Н. С. Гражданско-правовая ответственность подрядчика по договору строительного подряда // Молодой ученый. 2016. № 3. С. 2.

- за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока (ст. 755 ГК РФ). Формула договорной гарантии качества выражена следующей нормой: подрядчик, если иное не предусмотрено договором, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока, предусмотренного договором. При наличии договорной гарантии качества подрядчик несет ответственность за недостатки, если не докажет, что они произошли вследствие: нормального износа объекта или его частей; неправильной его эксплуатации; ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

В случаях, когда договором строительного подряда не установлен гарантийный срок на результат строительных работ (т.е. отсутствует договорная гарантия качества), можно говорить о законной гарантии качества. В силу такой гарантии требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах пяти лет со дня передачи подрядчиком результата работы заказчику. Однако в этом случае бремя доказывания наличия обстоятельств, которые могут служить основаниями ответственности подрядчика, возлагается на заказчика: подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что соответствующие недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента (п. 2 и 4 ст. 724, ст. 756 ГК).

Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности и, соответственно, предусмотрена ответственность за неисполнение этой обязанности (ст. 757 ГК РФ).

Разберем подробно вопрос об ответственности генерального подрядчика и субподрядчика. Виды и размеры ответственности генерального

подрядчика и субподрядчика за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств устанавливаются гражданским законодательством РФ и непосредственно самим договором строительного подряда. Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков) (п. 1 ст. 706 ГК РФ). В таком случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика. При этом субподрядчик несет ответственность за ненадлежащее выполнение работы перед генеральным подрядчиком в рамках заключенного между ними договора. Генеральный подрядчик, в свою очередь, отвечает перед заказчиком за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком (п. 3 ст. 706 ГК РФ).

Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком – ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда. Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком.

Отдельно рассмотрим ответственность субподрядчика за убытки, возникшие по его вине. Несмотря на то, что перед заказчиком несет ответственность генподрядчик, если заказчик понес убытки по вине субподрядчика, генподрядчик, возместивший такие убытки, вправе впоследствии предъявить субподрядчику регрессное требование о возмещении понесенных убытков. С этим выводом согласны и арбитражные суды<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Северо-западного округа от 14 июля 2014 г. по делу № А44-4756/2013. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. СИС Консультант Плюс.

Однако предъявление регрессного требования к субподрядчику будет правомерно только в том случае, если виновным лицом в причинении заказчику убытков является именно субподрядчик. Поэтому субподрядчику следует потребовать от подрядчика доказательств вины. Подрядчик должен подтвердить сам факт наличия убытков, их размер, а также причинно-следственную связь между действиями субподрядчика и возникшими убытками. В качестве доказательства может быть предъявлено, например, заключение экспертизы.

В указанном случае размер убытков, как правило, значительно превышает сумму полученного субподрядчиком вознаграждения по договору. Чтобы застраховать себя от подобных ситуаций, многие подрядчики (субподрядчики) настаивают на внесении в текст договора условия об ограничении их ответственности суммой договора. Такая возможность предусмотрена п. 1 ст. 15 ГК РФ. При этом следует помнить, что заключенное заранее соглашение об устранении или ограничении ответственности за умышленное нарушение обязательства ничтожно (п. 4 ст. 401 ГК РФ).

Следующим участником строительных правоотношений можно выделить главного инженера. Ответственность инженера обусловлена особенностями тех отношений, в которых он участвует. Если инженер состоит в штате заказчика как работодателя и выполняет трудовую функцию, с ним заключен трудовой договор, то за ненадлежащее исполнение трудовых обязанностей ответственность может быть только дисциплинарной. Привлечь инженера к материальной ответственности достаточно сложно, поскольку объект строительства в виде здания и сооружения, на котором инженер осуществляет свои функции, на момент нарушения не является имуществом работодателя-заказчика.

Если же инженер самостоятельно осуществляет предпринимательскую деятельность, то проанализировав гражданское законодательство, можно прийти к выводу о том, что гражданско-правовая ответственность инженера

полностью зависит от функций, которые на него возлагаются. Исходя из характеристики статуса инженера, приведенной в первой главе настоящей работы можно предположить, что инженер выполняет контрольную, организационную, представительскую и обеспечительную функции<sup>1</sup>.

Таким образом, все основания ответственности могут быть связаны с ненадлежащим осуществлением инженером возложенных на него договором с заказчиком функций. Так, например, речь может идти о некачественно подготовленной инженером документации, неверной организации строительства и других действиях, которые стали причиной возникновения у заказчика убытков. Можно утверждать, что убытки у заказчика возникают в связи с нарушением условий договора на участие инженера в строительстве, и поэтому ответственность инженера должна рассматриваться в качестве договорной. Напротив, если действиями инженера убытки причинены подрядчику, то их причиной нельзя назвать нарушение договорных условий, поскольку подрядчик и инженер в договорных отношениях не состоят. Следовательно, ответственность инженера по отношению к подрядчику по своей природе должна рассматриваться как внедоговорная. Юридическое значение выделения подобного рода особенности сводится к тому, что при договорной ответственности у инженера и заказчика на момент подписания договора должна быть предусмотрена возможностью соглашением сторон, помимо убытков, предусмотреть иные имущественные санкции. По отношению к подрядчику объем ответственности инженера ограничивается только требованиями закона о возмещении вреда. Разумеется, здесь не идет речь об исключении из этого правила ситуации, когда условиями договора строительного подряда предусмотрена обязанность по разработке проектно-сметной документации подрядчиком, привлекающим также на договорной основе инженера. В этом случае фигура подрядчика по вопросу ответственности инженера должна рассматриваться так же, как фигура

---

<sup>1</sup> Вишнева К.И. Ответственность сторон по договору строительного подряда // Правозащитная деятельность в современной России: проблемы и их решение. 2016. № 1. С. 98

заказчика. Если функция инженера является обеспечительной, тогда наиболее распространенным основанием ответственности инженера может быть подготовка некачественной проектно-сметной документации. Следовательно, ненадлежащее качество проекта можно рассматривать как ненадлежащее качество работы.

Если инженер осуществляет контрольную, представительскую или организационную функции, достаточно сложно в случае привлечения его к гражданско-правовой ответственности установить противоправность и причинно-следственную связь между действиями инженера и убытками, которые возникли в результате ненадлежащего контроля, надзора за работой подрядчика, организации строительства и представления интересов заказчика. Проблема в том, что осуществление инженером подобных функций устанавливается договором, который имеет по себе сложную природу, поскольку не вписывается в рамки существующих договорных конструкций<sup>1</sup>.

В указанном разделе были рассмотрены виды ответственности сторон по договору строительного подряда за конкретные нарушения их обязанностей в зависимости от состава лиц, участвующего в указанном соглашении, можно сделать вывод, что виды ответственности достаточно разнообразны и многообразны, в связи с чем, на сегодняшний день вопрос ответственности сторон в договоре строительного подряда является наиболее важным и актуальным на практике. Нарушение условий договора строительного подряда, как со стороны подрядчика, так и со стороны заказчика влечет для стороны, допустившей нарушение, применение общих правил об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства и, прежде всего, обязанность возместить убытки, причиненные контрагенту в результате нарушения договора.

---

<sup>1</sup> Джауба И.В. Особенности рассмотрения споров, вытекающих из договора строительного подряда // Юридические науки. 2016. № 4. С. 66.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор строительного подряда является разновидностью договора подряда. Значение договора строительного подряда в системе гражданских договоров возрастает и обусловлено общественными отношениями, которые составляют предмет его регулирования. Практически нет ни одной отрасли, которая не была бы связана со строительством, поэтому договор строительного подряда является универсальным регулятором этих важных общественных отношений.

Проанализировав юридическую литературу можно прийти к выводу, что по теме договоров строительного подряда существует множество различных мнений и дискуссий.

На основании вышеизложенного, предлагаем под договором строительного подряда понимать гражданско-правовой договор, являющийся разновидностью договора подряда, в силу которого подрядчик на свой страх и риск обязуется в установленный срок выполнить строительные работы, обусловленные технической документацией и направленные на удовлетворение тех или иных потребностей заказчика, а заказчик обязуется активно участвовать в выполнении работ, принять их результат и оплатить обусловленную договором цену.

Действующие нормы ГК РФ позволяют сделать вывод о том, что договор строительного подряда является консенсуальным, двусторонним, срочным и возмездным договором.

Признаки договора строительного подряда, характеризующие его правовую природу можно сгруппировать по двум основаниям:

- 1) договор строительного подряда, являясь подвидом договора подряда, обладает присущими всем подрядным договорам признаками (классические признаки);

2) договор строительного подряда имеет ряд признаков, позволивших выделиться ему в самостоятельный подвид договора подряда (специальные признаки).

В общих чертах можно выделить следующие основные признаки договора строительного подряда: выполнение работы по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных потребностей заказчика; выполнение определенной работы, результатом которой является создание новой вещи, либо восстановление, улучшение, изменение уже существующей вещи; принадлежность вещи подрядчику на праве собственности до момента принятия выполненной работы заказчиком; самостоятельность выбора подрядчиком средств и способов достижения обусловленного договором результата; выполнение работы на свой страх и риск; вознаграждение за выполненную работу.

К специальным признакам, которые позволяют отнести договор строительного подряда к самостоятельному виду договора подряда, можно отнести: конкретный перечень работ, который может выполняться в рамках договора строительного подряда; договор может охватывать отношения сторон и после прекращения строительства и иных работ; возведение определенного объекта по заданию заказчика; особый состав участников; наличие сложной структуры договорных связей и другие.

Существенными условиями договора строительного подряда являются его предмет и срок. В последнее время на практике сложилась ситуация, когда цена перестала являться существенным условием договора.

Также отметим, что особенностью договора строительного подряда является то, что данный договор можно классифицировать по свойственным для договора строительного подряда чертам, в числе которых: особый субъектный состав и наличие между ними договорных связей; временные рамки; виды выполняемых работ; цели, преследуемые заказчиком.

К участникам договора непосредственно относят самих сторон договора (заказчик и подрядчик), а также привлеченных генеральным

подрядчиком субподрядчиков; инвесторов (если, в качестве таковых не выступает заказчик); третьих лиц, которых условно можно разделить на контрольные органы в сфере строительства и лиц, привлекаемых сторонами для решения каких-либо вопросов (экспертные учреждения, проектные организации, инженер (инженерные организации), поставщики материалов, оборудования, страховые компании).

Особенностью содержания договора строительного подряда является чрезвычайное многообразие взаимных прав и обязанностей его сторон. Правам и обязанностям заказчика противостоят соответствующие права и обязанности подрядчика. Каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее меры по устранению препятствий к надлежащему исполнению договора строительного подряда. Расходы стороны, связанные с этим, возмещаются другой стороной в установленных в договоре случаях и порядке. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

Состояние современного законодательства о строительстве, в том числе о договорах строительного подряда, нельзя признать удовлетворительным. Большой массив нормативно-правовых актов, разрабатываемых отдельными ведомствами, несоответствие нормативных актов между собой вызывают трудности в их применении. Проведенное исследование договора строительного подряда позволяет сделать вывод об отсутствии концепции развития законодательства в этой сфере в Российской Федерации.

Отметим, что по договору строительного подряда заказчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по оплате выполненных работ только при наличии его вины, в форме возмещения убытков, уплаты неустойки, либо уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, либо компенсации инфляционных потерь.