

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

И.о. Зав. кафедрой

Т.А.Зайцева
«15» июня 2018 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Журавель Натальи Алексеевны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Договор строительного подряда.

Проблемы реализации договора строительного подряда (утверждена приказом от 20.11.2018 г. № 2725-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 10 февраля 2019 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский РФ, Градостроительный кодекс РФ.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): сущность и содержание договора строительного подряда, его особенности. Права и обязанности сторон по договору подряда. Спорные моменты данного договора.

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): Птахина Ирина Геннадьевна

7. Дата выдачи задания: 15 июня 2018 года.

Руководитель бакалаврской работы (проекта): Зайцева Татьяна Анатольевна, к.ю.н., доцент

Задание принял к исполнению (дата): 15 июня 2018 года. жсц

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 71 с., 33 источника

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА ПОДРЯДА, ВИДЫ ДОГОВОРА ПОДРЯДА, СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ПОДРЯДА, СТОРОНЫ В ДОГОВОРЕ ПОДРЯДА, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПОДРЯДА

Целью настоящей работы является исследование правоотношений в сфере заключения, изменения и прекращения договора строительного подряда.

В соответствии с поставленной целью рассмотрим следующие задачи:

– изучить основные теоретические аспекты содержания понятия и структуры договора строительного подряда;

– проанализировать особенности оформления, заключения и последствий договора строительного подряда;

– описать судебную практику в области договора строительного подряда.

Методологией исследования послужат основные положения диалектического метода познания и основывающиеся на нем наиболее общие частно-научные методы: исторический, логический, сравнительный, конкретно-социологический, статистический, психологический.

Нормативная база исследования: институты и нормы законодательства Российской Федерации и зарубежных стран, а также ведомственные акты.

Теоретическая база исследования: научные труды ученых Советского периода, Российских ученых-правоведов в области подряда.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Общая характеристика договора строительного подряда	10
1.1 Договор строительного подряда, как разновидность договоров подряда	10
1.2 Правовое регулирование договора строительного подряда	11
2 Содержание договора строительного подряда	32
2.1 Порядок заключения договора строительного подряда	37
2.2 Обязательства по договору строительного подряда	42
3 Гражданско-правовая ответственность за несоблюдение или ненадлежащее исполнение договора строительного подряда	49
Заключение	61
Библиографический список	68

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ВАС РФ - Высший арбитражный суд Российской Федерации;

ГК РФ - гражданский кодекс Российской Федерации;

ГОСТ - государственный стандарт;

РФ - Российская Федерация;

СРО - саморегулируемая организация;

СНиП - строительные нормы и правила;

ТМЦ - товарно-материальные ценности.

ВВЕДЕНИЕ

Подрядные взаимоотношения существовали еще в Древнем Риме, в котором договор подряда разбирался в качестве одного из видов договора найма вещи, услуг или работ. Аналогичное объединение договоров было определено тем, что важнейшим способом удовлетворения нужд в каких-то работах либо услугах являлись действия рабов. Если же для выполнения работ нанимали раба, заключался договор найма вещи, но если исполнителем являлся свободный римский гражданин - договор подряда либо найма услуг. Отсюда и случилось выделение договоров найма услуг и подряда. Отличие между ними, было в том, что по договору подряда всегда доходил определенный экономический результат, которого могло не быть в договоре найма услуг.

Договор строительного подряда является немаловажным и распространенным видом договора в гражданском выражении. В имущественном же выражении договор строительного подряда имеет обширное применение. В Гражданском кодексе Российской Федерации тезисы, которые определяют отношения, связанные с договором строительного подряда, открывает раздел IV, посвященный некоторым видам гражданско-правовых обязательств. В данное время договор подряда заработал обширное распространение.

Нынешнее развитие Российской экономики, предпринимательской деятельности потребует производства наибольшего объема строительно-монтажных работ. Вследствие этого в данное время в гражданском обороте, сформированном на рыночных отношениях, институт договора подряда и договора строительного подряда захватывают особые места.

Усложнение хозяйственных отношений, появление большого числа субъектов предпринимательской деятельности в сфере строительства, втягивание в данную сферу больших капиталов, нерадивость отдельных участников рынка строительных услуг делают вопросы правового регулирования строительного подряда чрезвычайно актуальными для

юридической практики.

Видоизменения, случившиеся в социально-экономическом режиме страны, привнесли значительные коррективы взаимоотношений между заказчиками строящихся (реконструируемых) объектов и подрядчиками, выполняющими данные работы. Объемы строительных работ, выполняемых за счет бюджетных денежных средств, в частности в сфере жилищного строительства, очень сократились. Инвестиционные вклады в области капитального строительства являются в основном негосударственными. Из-под попечения государства в ходе приватизации вышло множество предприятий строительной индустрии. Следовательно, к середине 90-х годов в данной сфере несомненно доминировали частнособственнические отношения, которые и требовали правового регулирования.

Актуальность темы исследования.

Важные изменения, произошедшие в наше время в экономике государства, обращенные перейти от командно-административной системы управления экономическими отношениями к рыночным механизмам хозяйствования, определили обширную законодательную деятельность государства по закреплению правил, которые способны более действенно регулировать формирующиеся рыночные отношения. В новом гражданском законодательстве заложен другой метод правового регулирования, основанный на незыблемости института собственности, равноправной защиты всех ее форм, а также участников гражданских отношений. Законодательные нововведения коснулись также и отношения строительной сфере. Из ранее действовавшего объема законодательства о капитальном строительстве, различавшегося лишней детализацией взаимоотношений участников строительной деятельности, в настоящее время в этой сфере многое изменилось.

Научная разработанность данной сферы. Обусловливающим в теоретическом плане являлись труды таких ученых, как В.И. Авиловой, Д.В. Алексеева, С.С. Алексеева, Ю.Г. Васина, М.И. Брагинского, В.А. Витушко, В.В. Витрянского, С.А. Говорковым, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, А.А.

Ромашенко, А.П. Овечкина, О.Н. Садикова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, З.М. Фаткудинова, В.С. Шелестовым, Н.П. Юрченко, С.П. Юшкевича.

Объектом исследования выступают регулируемые гражданским законодательством общественные отношения, определяющиеся между участниками строительной деятельности по поводу выполнения работ по строительству и капитальному ремонту зданий и сооружений.

Предметом исследования являются нормы отечественного законодательства, которые регулируют подрядные отношения в сфере строительства, а также капитального ремонта зданий и сооружений, правоприменительная практика, судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка.

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

1.1 Договор строительного подряда, как разновидность договоров подряда

Гражданский кодекс устанавливает подряд как договор, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязана выполнить по заданию другой стороны (заказчика) установленную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязан принять результат работы и оплатить его (ст. 702 ГК).¹

Выполнение работы подрядчиком устремлено на достижение назначенного результата, например, изготовление вещи, исполнение ее ремонта, совершенствование или модифицирование ее свойств или же получение какого-либо другого результата, имеющего определенное вещественное от исполнителя выражение. Это истолковывается тем, что результат работы подрядчик должен передать заказчику.

Предметом договора подряда обнаруживается выполнение подрядчиком установленной работы и передача ее результата заказчику. Как и выполнение работы, так и передача ее итога основные для природы подрядных отношений. Работа определена в ГК одним из видов гражданских прав (ст. 128). В соответствии с ГК работа представляется объектом только лишь двух типов обязательств: договора подряда (гл. 37) и договора на исполнение опытно-конструкторских работ и научно-исследовательских (гл. 38).

Под работами понимают действия либо деятельность, обращенные на получение определенного материального результата. Материальный результат выражен в производстве имущественных ценностей, к которым относят вещи. Законодатель в отдельности подмечает, что предметом договора подряда выражаются собственно работы по обработке, изготовлению, переработке вещей (ст. 703 ГК)².

Называя, но не раскрывая мнения «работы» и «услуги», ГК не выказывает

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

² Герасимов А. Не выполнил обязательства – отвечай! // Бизнес-адвокат. 2003. № 15.

и на законные основания для их отличий, давая заключение данного вопроса судам. Обычно предложения и работы распознают в зависимости от того, проявляется или нет по их завершении вещественный итог, который располагает возможностью существовать после того, как работа окончена. М.И. Брагинский концентрирует внимание, что вещь контракта подряда - не то, собственно что «делалось», а то, собственно что следовало «сделать»³.

Строительство – это деятельность по развитию территорий, возведению зданий, сооружений, либо ремонту уже имеющихся объектов, с целью их восстановления, как капитального, так и частичного. Для реализации любого строительного проекта необходима сделка. В строительных работах чаще всего участвуют юридические и физические лица, среди которых обязательно есть заказчик и исполнитель, исходя из закона, исполнителя чаще всего называют подрядчиком.

Строительство является важной отраслью экономики государства и вносит огромный вклад в общественное производство. Как раз при помощи строительства создаются новые и обновляются существующие жилые и производственные фонды государства. Почти нет отрасли, которая бы не была быть связана со строительством, отчего в нем самый значительный уровень сосредоточения капиталовложений. Договор строительного подряда является универсальным регулятором данных значимых общественных отношений.

Как и любую другую сферу, строительную регулирует ряд нормативно правовых баз. В первую очередь – это гражданское законодательство, дающее искомое определение сделки, между заказчиком и исполнителем строительно-ремонтных работ и называет ее «договором строительного подряда». Помимо определения, законодатель так же разграничил права и обязанности сторон, входящих в подрядные отношения.

1.2 Правовое регулирование договора строительного подряда

Отношения в области строительства регулируются также специальными законами и прочими нормативными актами, которые устанавливают

³ Виговский Е.В. Договор строительного подряда: правовые и налоговые аспекты // ЭЖ-Юрист. 2004. № 10.

требования при реализации строительства и связанных с ним работ. Указанные акты являются императивными и определены необходимостью к соблюдению публичных интересов в сфере градостроительства, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, экологии и других областях. К их числу можно причислить Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 № 315-ФЗ, ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», строительные нормы и правила и другие.

Помимо ГК нормы, касающиеся подрядных отношений, заключаются в Федеральных законах от 25 февраля 1999 года «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», от 17 ноября 1995 года «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Законе РФ от 7 февраля 1992 года «О защите прав потребителей» и иных законах.

Особенностью договора строительного подряда является система нормативно-технических документов - актов, регламентирующих технические процессы проектирования объектов строительства, осуществление строительно-монтажных работ, а также содержащих технические требования к применяемым в строительстве материалам и конструкциям. К этим актам относятся «Строительные нормы и правила» (СНиП), стандарты и технические условия на стройматериалы, детали, чертежи типовых конструкций и др.

«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»⁴. Это предложение содержит в себе два важных слова: «обязуется» и «уплатить». Исходя из них, мы свободно можем охарактеризовать договор, как двусторонний, поскольку фраза

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

«обязуется» наталкивает заказчика и подрядчика на встречное исполнение, а слово «оплатить» определяет возмездность сделки, договор так же является консенсуальным.

Предметом договора строительного подряда является непосредственный результат работ подрядчика, имеющий конкретную осуществленную форму, это упоминается в той же, статье 740 Гражданского кодекса, договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

Договором так же может быть предусмотрено, что отношения подрядчика и заказчика продолжаются некоторое время после сдачи объекта заказчику. К примеру, подрядчик несет ответственность за обеспечение эксплуатации объекта после его сдачи, на срок, указанный в договоре, это ведет к непосредственному расширению содержания договора, поскольку теперь подрядчик указывает виды и объем, а вместе с тем и стоимость работ. Стоит отметить, что в предмет договора входит не только норма подрядчика по сдаче объекта, но и неразрывно связанные обязанности заказчика по реализации условий качественного выполнения работ, например, предоплата сметной стоимости материалов.

Одна из особенностей договора строительного подряда – тот факт, что обе стороны зависят друг от друга, это вытекает из желания заказчика получить лучший результат, однако в его же интересах предоставить условия для выполнения работ подрядчика, который и будет реализовывать желаемый заказчиком результат. Именно это правило влечет за собой основные проблемы.

Договор строительного подряда располагает рядом отличительных признаков, обуславливающих его правовую природу. Признаки стоит сгруппировать по двум видам: во-первых, договор строительного подряда,

являясь подвидом договора подряда, обладает характерными всем подрядным договорам приметами, во-вторых, договор строительного подряда обладает признаками, позволившими выделиться ему в автономный подвид договора подряда. При определении договора строительного подряда необходимо учесть всю совокупность признаков и дать им всестороннюю характеристику.

В качестве классических признаков всякого договора подряда выделяют следующие:

- подрядчик обязан выполнить работы, установленные заказчиком. **Прямое** указание на данный признак содержался во всех трех последних гражданских кодексах.

- в обязанность подрядчика входит не только выполнение работы, но и передача ее результата заказчику, в свою очередь на заказчика возлагаются встречные обязанности по приемки результата работ и его оплате;

- предмет договора подряда всегда носит индивидуальный характер;

- вопрос о распределении риска в договоре подряда: риск случайной гибели или повреждения объекта работ до приемки его заказчиком возлагается на подрядчика;

- при выполнении порученной работы подрядчик самостоятельно избирает способы выполнения задания заказчика, если иное не предусмотрено договором.

Состав его участников договора строительного подряда, к которым можно отнести: непосредственно самих 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, инженер (инженерные организации), поставщики материалов, оборудования, страховые компании).

Одной из сторон договора строительного подряда - является заказчик.

Заказчиком могут выступать как физические, так и юридические лица. Каких-либо ограничений в отношении способности субъектов являться заказчиками работ по договору строительного подряда законом не установлено. Вместе с тем, если в качестве заказчика выступают граждане, заказывающие работы для личных нужд, то к правилам о договоре строительного подряда применяются также правила о бытовом подряде с соответствующим режимом защиты прав потребителей, установленным Законом РФ «О защите прав потребителей». В случае если же в качестве заказчика выступают граждане, действующие как предприниматели без образования юридического лица, то применяются правила о договоре строительного подряда без указанного защитного режима. Строительные работы могут выполняться и в рамках договора подряда для государственных нужд, когда на стороне государственного заказчика выступают государственный орган, обладающий необходимыми инвестиционными ресурсами, или организация, наделенная соответствующим государственным органом правом распоряжаться такими ресурсами. В этом случае нормы о договоре подряда для государственных нужд обладают субсидиарным действием к правилам о договоре строительного подряда.

Подрядчиками по договору строительного подряда могут быть физические лица и юридические лица. К таковым можно отнести специализированные организации - строительно-монтажные, строительные, проектно-строительные и другие организации независимо от организационно-правовой формы; организации-посредники, координирующие проведение работ и выступающие в качестве генеральных подрядчиков, а также физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Законодательством предъявляется к ним требование об обязательном наличии лицензии на право осуществления строительной деятельности.

Подрядчиком может выступать любая строительная организация, вне зависимости от форм собственности, для которой обязательным является вступление в саморегулируемую организацию (СРО), которая в свою очередь,

при предоставлении определенного пакета документов выдает лицензию на строительство, ранее порядок был проще и менее затратный, поскольку лицензия приобреталась вне каких либо организаций, а непосредственно подрядчиком. «Если объект значительных размеров, то как правило назначается генеральный подрядчик – является стороной договора подряда. Генподряд поручает проведение работ специальным организациям – субподрядчикам. Генеральный подрядчик абсолютно в полной мере несёт ответственность перед заказчиком за выполнение всех подрядных работ. Главной задачей генподрядчика является надзор за деятельностью субподрядчика (Субподрядчик - фирма, привлекаемая генеральным подрядчиком к участию в сооружении объекта. Обычно субподрядчики выполняют проектные, отдельные строительно-монтажные и другие работы) и итоговая сдача объекта»⁵

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

2 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

2.1 Порядок заключения договора строительного подряда

Множество конфликтов между заказчиками и подрядчиками в наше время на рынке имеют свое основание в части документального оформления подрядных сделок: то какой-либо документ не оформили, то оформили, но что-либо не прописали. В итоге очень сложно или даже невозможно достичь оплаты результата работ со стороны контрагента.

Юридически договоры подряда характеризуют как двусторонние и возмездные соглашения.

Элементами договора являются стороны, предмет, смета, сроки выполнения работ, порядок оплаты, качество работ, права и обязанности сторон)

Стороны - они могут быть как физическими, так и юридическими лицами. Но к установленным видам подрядных договоров предъявлены особенные требования относительно их сторон. Так, в качестве исполнителя в строительных договорах смогут выступать только организации, а в бытовых только граждане смогут быть заказчиками.

Предмет - к этой категории относят непосредственно саму работу, а также ее о вещественный результат.

Законодатель предусматривает примерный перечень работ, который может явиться предметом подрядного договора:

- изготовление новой вещи (строительство дома и бурение скважины т.п.);
- обработка вещи (химчистка одежды, покраска автомобиля и т.п.);
- переработка (изготовить из металлолома ювелирные изделия и т.п.).

Важнейшим обстоятельством подрядного договора является получение качественно нового, осязаемого предмета или производство повышения потребительской ценности уже существующего.

Смета - выражается особенностью договоров подряда. Смета - это

перечень расходов, потребных для исполнения работ, имеющих отношение к предмету сделки. Смета может быть отдельным разделом в договоре либо быть приложением к нему.

Сметы могут быть:

- приблизительные (в которых стоимость услуг может позже увеличиться);
- твердые (в которых отходить от изначально утвержденной суммы расходов непозволительно).

Как правило, в смету включают статьи затрат на:

- покупку материалов;
- оплату услуг сторонних организаций;
- денежного вознаграждения подрядчику;
- фонд оплаты труда и командировки и пр.

Кроме главных элементов (предмета, наименования сторон и сметы сделки), содержание договора подряда должно говорить о таких важных условиях, как:

Сроки выполнения работ (обязательные условия) - начальный и конечный сроки выполнения заказа. В отдельных случаях по договоренности сторон нужно определить и промежуточные этапы, то есть период выполнения отдельных этапов работ.

Порядок оплаты - в этом пункте указывают обязанность, или ее отсутствие по уплате заказчиком аванса и период погашения прочей части стоимости услуг (обычно сразу же после сдачи объекта).

Качество работы - если же в договоре подряда не показаны требования, которые предъявляют к качеству выполняемых работ, то нужно следовать общепринятыми нормами данного вида работ.

Заказчик права:

- требовать нужного исполнения подрядчиком всех условий договора;
- поручать надзор за исполнением работ третьим лицам;
- видоизменять техническую документацию самостоятельно на сумму,

меньшую 10 % от стоимости работ;

- потребовать исправления всех недочетов, проявляемых во время проверки;

- взыскать неустойки и штрафы при несоблюдении важнейших условий договора;

- потребовать проведения предварительного испытания результата;

- отказаться от оплаты работ, если результат невыполнимо эксплуатировать в обычном режиме.

Заказчик обязанности:

- предоставлять исполнителю всю необходимую техническую документацию;

- выделять участок земли;

- обозначать фронт работ;

- исполнять надзор за качеством выполняемых работ и материалов;

- оповещать исполнителя о выявляемых нарушениях;

- осуществлять приемку работ за собственный счет;

- возмещать расходы, связанные с приостановкой работ по причинам, независящим от исполнителя;

- при консервации строительства оплатить все работы, выполненные исполнителем до этого времени.

Подрядчик права:

- досрочно завершать работы;

- потребовать оплаты работ, выполненных в соответствии с договором;

- потребовать компенсации при увеличении сметы по независящим от исполнителя причинам;

- выбрать на свое усмотрение способы осуществления работ (если же это не противоречит основному договору);

- отказываться от дополнительных работ, которые не предусмотрены договором или не относятся к компетенции подрядчика.

Подрядчик обязанности:

- исполнять работы, предусмотренные договором;
- обеспечить производство качественными материалами и конструкциями, если это включено в условия договора;
- выполнять поручения заказчика, не противоречащие договору подряда;
- наблюдать за соблюдением общепринятых стандартов качества;
- проводить испытания смонтированного оборудования;
- уведомлять заказчика об окончании работ и сдачи результата.

2.2 Обязательства по договору строительного подряда

В порядке заключения договора строительного подряда необходимо выделить стадию подготовки к ведению переговоров и заключению договора строительного подряда которая, непосредственно, предшествует этапу заключения договора. Дело в том, что на данной стадии перед лицом, иницирующим заключение договора, стоят задачи: сбора необходимой информации о контрагенте, в частности, о его финансовом положении, о владельцах (акционерах, участниках, учредителях и др.), о деловой репутации, о лицах, которые уполномочены на ведение переговоров и заключение договора. Источниками данной информации могут служить учредительные документы будущего контрагента, лицензии, документы бухгалтерской отчетности, корпоративные документы, а также информация из СМИ и др. Учитывая то обстоятельство, что строительство требует значительных затрат, то своевременная и точная информация о контрагенте является существенным способом предупреждения возможных недобросовестных контрагентов, целью которых может являться получение значительных средств путем использования мошеннических схем с «фирмами однодневками».

В основе правового регулирования договора строительного подряда лежит закрепленный в ст. 421 ГК РФ принцип «свободы договоров». Это означает, прежде всего, что каждая из сторон свободно и самостоятельно определяет, заключать ли ей договор или нет, а если заключать, то каким должно быть его содержание. Порядок заключения договоров определяется ГК

РФ (ст. 432).⁶

Договор строительного подряда имеет ряд особенностей, которые обнаруживаются при его заключении. Данный договор в подавляющем числе случаев не является публичным договором и, соответственно, на него не всегда распространяются правила ст. 426 ГК РФ. Дело в том, что строительная деятельность не относится по своему характеру к деятельности, которая должна осуществляться в отношении каждого, кто к ней обратится. Во-первых, не любое лицо может обратиться к строительной организации с требованием о заключении с ним договора строительного подряда, поскольку для его заключения и исполнения необходим комплекс организационно-правовых предпосылок, о которых шла речь выше. Во-вторых, объект строительства, настолько индивидуален и, как правило, сложен, что требует привлечения немалых сил и средств подрядной организации, которая не всегда может располагать ими.

По договору строительного подряда стороны наделяются взаимосвязанными правами и обязанностями. Правам и обязанностям заказчика противостоят соответствующие права и обязанности подрядчика.

Основные обязанности сформулированы в законодательстве и состоят в том, что заказчик обязан передать подрядчику утвержденную в установленном порядке проектно-сметную документацию, если иное не предусмотрено договором; создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ; производить оплату выполненных подрядчиком работ в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором; принять результат выполненных подрядчиком работ.

Пожалуй, одна из самых главных обязанностей заказчика состоит в передаче необходимой подрядчику для выполнения работ технической документации. На данную обязанность заказчика указывает п. 2 ст. 743 ГК РФ, в котором указано, что договором строительного подряда должны быть

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

определены состав и содержание технической документации, а также предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

В рамках указанных обязанностей заказчик должен своевременно предоставить для строительства земельный участок. Если это условие включено в договор, то стороны должны согласовать площадь и состояние предоставляемого земельного участка. При отсутствии этого условия в договоре заказчик должен предоставить подрядчику такой земельный участок, который бы обеспечивал своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Обеспечение строительных работ требует оказания некоторых услуг, в частности, законодатель возлагает на заказчика обязанность передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги. Среди иных услуг нередко выделяют такие, как предоставление вспомогательной рабочей силы, помощь при испытании, которое предшествует сдаче объекта, обеспечение средствами связи и др. Однако данные услуги заказчик обязан предоставить в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда.

Еще одной основной обязанностью заказчика является производство оплаты выполненных подрядчиком работ в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором.

Договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Установленная в договоре подряда стоимость может быть изменена в следующих случаях:

- если вносятся изменения в объемы и содержание работ по предложению заказчика;
- при изменении по предложению заказчика продолжительности

строительства;

– при изменении номенклатуры оборудования и материалов, поставляемых заказчиком, если договорная цена определена с учетом их прежней стоимости;

– при обоюдном согласии заказчика и подрядчика;

– в связи с текущим изменением стоимости строительных материалов, изделий, оборудования, тарифов в оплате труда;

– при остановке работ по причинам, зависящим от заказчика или в связи с обстоятельствами непреодолимой силы при условии выполнения подрядчиком своих обязательств;

– при изменении законодательства в период выполнения обязательств по договору подряда, корректирующему условия договора.

В соответствии со ст. 740, 753 ГК РФ заказчик обязан принять результат выполненных подрядчиком работ.

Основные обязанности подрядчика в договоре строительного подряда состоят в следующем: осуществлять строительство и связанные с ним работы в строгом соответствии с технической документацией и со сметой; обеспечить строительство материалами, в том числе деталями, конструкциями, или оборудованием, если договором не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик; исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика; при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и безопасности строительных работ; выполнить работы в срок, установленный в договоре, сдать результат выполненных работ заказчику.

В соответствии с п. 1 ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в строгом соответствии с технической

документацией и со сметой.⁷ Техническая документация определяет объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования. Она определяет задание заказчика, в соответствии с которым подрядчик должен выполнять работы. Смета определяет цену работ. Но при отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные как в технической документации, так и в смете. Отсюда следует, что в этом случае смета оказывается связанной не только с ценой, но и предметом договора.

Подрядчик может и продолжить строительство, не дожидаясь ответа, но тем самым он принимает на себя риск ответственности за исполнение работ, не согласованных с заказчиком. В частности, подрядчик лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков. Данное право сохраняется за ним только при условии, если он докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

На подрядчика возложена обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями, конструкциями, или оборудованием, если договором не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик. По общему правилу данная обязанность подрядчика вступает в силу, когда в договоре вообще отсутствует условие, определяющее, на ком лежит эта обязанность. Вместе с тем, законодатель предусматривает и два других варианта распределения обязанностей по материальному обеспечению строительства, но которые требуют указания в договоре. Первый вариант, предусматривает полное, а второй лишь частичное обеспечение строительных работ заказчиком.

Требования к качеству используемых в строительстве материалов и оборудования имеют не только частный интерес - для заказчика, но в

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

значительной мере и интерес публичный. Этим вызвана, прежде всего, необходимость стандартизации и сертификации соответствующих материалов. Главное требование, предъявляемое к новой продукции - это ее пригодность для применения в условиях строительства и эксплуатации объектов на территории Российской Федерации.

Подрядчик обязан исполнить полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора и не представляют собой вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Такая обязанность закреплена в п. 3 ст. 748 ГК РФ.

В соответствии со ст. 748 ГК РФ заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставляемых подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материала заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Поэтому совершенно естественно, что подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика.

В соответствии со ст. 751 ГК РФ при осуществлении строительства и связанных с ним работ подрядчик должен соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и безопасности строительных работ. Так как данная обязанность возлагается на подрядчика, то естественно он и несет ответственность за неисполнение этой обязанности.

Права и обязанности сторон, сформулированные в условиях договора подряда, обязаны отвечать принципам гражданско-правового регулирования, и принципам равенства, самоуправления и имущественной ответственности, самостоятельности участников договора. При этом, непосредственно имеется в виду, что обязанностям стороны отвечают права её контрагента.

К обязанностям подрядчика законодатель отнес необходимость исполнить работы, приступив к ним вовремя и проведя их, если нужно, непрерывно до окончания, доставить вовремя материал, а если же срок в договоре не указан, до востребования, выполнять работы подобающим образом,

опасаться за гибель или повреждение предмета, выполнять работу под контролем другой стороны. К обязанностям заказчика – создавать возможность начать своевременно исполнение договора (предоставлять материалы, выплатить требуемое вознаграждение, принять произведённые работы или же возместить убытки при просрочке исполнения обязанностей). Правом подрядчика является осуществление контроля, за выполнением работ, требовать возмещения ущерба за ненадлежащее качество работ, исправлять недостатки. А к правам заказчика относил требовать допустить к исполнению, принять порученные работы и оплатить их, требовать возмещения убытков, возникших от неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства заказчиком, а в определенных случаях и вовсе отступить от исполнения.⁸

Содержание обязательств, сторон участников договора, уровень их детализации и особенные требования к выполнению устанавливаются договаривающимися сторонами самостоятельно, исходя из предмета и определенных условий исполнения договора.

⁸ Одинцов В. Строительство в Москве: правовой аспект. М., 2003.

3 ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Подрядчик должен принимать все меры к обеспечению сохранности вверенного ему заказчиком имущества, а также несет ответственность за всякое упущение, повлекшее за собой его утрату или повреждение (ст. 714 ГК). Подрядчик не несет ответственность за случайную гибель имущества заказчика, так как отвечает только лишь за свои упущения.

Так, подрядчик должен незамедлительно предупредить заказчика и до получения от него инструкций остановить работу при обнаружении:

- недоброкачества или непригодности, предоставленных заказчиком оборудования, материала, технической документации или предоставленной для обработки (переработки) вещи;

- вероятных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его инструкций о способе исполнения работы;

- прочих не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые угрожают прочности результатов выполняемой работы или формируют невозможность завершения ее в срок.

В случае же если подрядчик не предупредит заказчика об указанных неблагоприятных последствиях, или продолжил работу, не получив ответа заказчика, или же продолжает ее, несмотря на запрет, подрядчик утрачивает право ссылаться на наступление подобных последствий (п. 2 ст. 716 ГК).

Но, если же, заказчик несмотря на своевременное и аргументированное предупреждение подрядчика о названных выше обстоятельствах, не заменит в разумный срок недоброкачественный или непригодный материал оборудование, техдокументацию или вещь, не переменит указаний о способе выполнения работы либо не примет иных необходимых мер для ликвидации обстоятельств, угрожающих ее годности, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и требовать возмещения причиненных его прекращением убытков (п. 3 ст. 716 ГК).

Заказчик вправе в любое время проверять ход и качество работы, исполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность (п. 1 ст. 715 ГК). Право заказчика о присмотре в любое время за ходом работы вызвано способствовать надлежащему завершению подрядных работ. Но если же подрядчик начинает исполнять договор или выполняет работу так неспешно, что окончание ее к сроку, становится бесспорно неосуществимым, заказчик имеет право отказаться от исполнения договора и даже востребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 715 ГК). Данные права даны заказчику при нарушении сроков начала и окончания работ.

В силу п. 1 ст. 719 ГК подрядчик вправе не переходить к работе, а такую работу остановить в случае, когда нарушение заказчиком своих обязанностей (не предоставление оборудования, материала, технической документации или подлежащей переработке вещи) - препятствует исполнению договора подрядчиком, также и при наличии обстоятельств, бесспорно свидетельствующих о том, что исполнение установленных обязанностей не будет совершено в указанный срок (ст. 328 ГК).

Более того, законодатель говорит о том, что, если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик при наличии обстоятельств, указанных в п. 1 ст. 719 ГК, имеет право отказаться от исполнения договора и требовать возместить убытки (п. 2 ст. 719 ГК). При этом в возмещение убытков, причиненных подрядчику, содержится не только реальный ущерб, но также упущенная выгода.

В п. 4 ст. 720 ГК говорит уже о сокрытых недостатках, выявленных после приемки работы, отступления в ней от договора подряда, включая «прочие недостатки» (в том числе и те, которые были преднамеренно сокрыты подрядчиком). В показанных случаях заказчик должен уведомить об этом подрядчика в разумный срок по их выявлении. Понятие «разумный срок» законодателем не открывается. Однако в ст. 724 ГК говорится, что подрядчик обязан дать гарантийный срок по качеству выполнения подрядных работ. Если договором подряда данный срок не определен, он обычно не может быть менее

двух лет (пп. 4 и 5 ст. 724 ГК РФ).⁹

Между заказчиком и подрядчиком смогут возникнуть споры по поводу изъянов выполненной работы либо их причин. В этом случае по требованию одной из сторон должна быть предназначена экспертиза. Расходы по ее проведению несет подрядчик, за исключением эпизодов, когда экспертизой определено отсутствие нарушений со стороны подрядчика либо причинной связи между его действиями и выявленными изъянами. В подобной ситуации расходы несет сторона, затребовавшая назначение экспертизы (п.5 ст. 720 ГК).

В случае уклонения заказчика от принятия работы, выполненной подрядчиком, нормами ГК определяется увеличенная ответственность заказчика. В данном случае по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть представлен заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика подрядчик имеет право продать результат работы, а вызволенную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика депозит в порядке статьи 327 ГК. Данные меры не отнимают у подрядчика прав взыскать с виновного заказчика штрафные санкции за несвоевременную приемку работ. Помимо отмеченных запретов за задержку в приемке работ, подрядчик имеет право взыскать и убытки, если подобные появились (ст. ст. 15, 395 ГК).

Предусмотрены разные следствия нарушения заказчиком обязанности выражать помощь подрядчику при выполнении работ (ст.718 ГК РФ). Обязанность выражать помощь, нарушение которой послужит основой ответственности заказчика, сможет возникать лишь только из договора подряда, поскольку ст.718 ГК РФ не фиксирует списка действий, составляющих содействие заказчика, а также объем, случаи и порядок его оказания.

Заказчик сможет нести имущественные утраты при невыполнении действий, находящихся в статье 716 ГК РФ. Неблагоприятные следствия устанавливаются для заказчика, который вовремя не реагировал на сделанное

⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

подрядчиком аргументированное предупреждение: в разумный срок не сменил оборудование, недоброкачественные материалы и техническую документацию либо представленную для переработки вещь, не модифицировал указания о способе выполнения работ, не принял иных нужных мер для ликвидации обстоятельств, угрожающих годности работ, о которых его известил подрядчик, для чего ему предоставляется разумный срок. Такое бездействие со стороны заказчика вызывает у подрядчика право отказа от исполнения договора, а также вместе с тем требовать возмещения убытков, нанесенных прекращением обязательств.

Заказчик несет ответственность за неисполнение встречных обязанностей по договору. Поступок статьи 719 ГК РФ, фиксирующей предоставленное основание ответственности, дополнит действие статьи 328 ГК РФ, которая регулирует всеобщие положения о последствиях нарушения сторонами требований о встречных обязанностях. Диспозиция статьи 719 ГК РФ включает указание обстоятельств, бесспорно свидетельствующих о том, что исполнение встречных обязанностей заказчиком не будет совершено в установленный срок. Таким образом, подрядчик обязан попытаться реализовать правильный прогноз действий заказчика, что возможно не в каждом случае. Заказчик должен по требованию подрядчика покрыть убытки, когда нарушение своих обязанностей заказчиком мешает выполнению договора подрядчиком (ст.719 ГК РФ). Согласно п. 1 статьи 719 ГК РФ представление технической документации проявляется одной из важнейших обязанностей заказчика, в случае же неисполнения настоящих обязанностей исполнитель сможет не приниматься за работу, а начатую работу остановить.¹⁰

Имеется неблагоприятное для заказчика последствие: при случайном повреждении или при случайной гибели результата работы после того, как заказчик обязан был принять его, но не принял по основаниям, не зависящим от подрядчика, ответственность за происшедшее несет заказчик.¹¹

¹⁰ Скловский К. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 1997. № 10.

¹¹ Лахаев С.В. Сборник нормативно – правовых актов по капитальному строительству. М., 1988

Заказчик несет также на себе последствия неверного оформления изъянов в результатах работы, закрепленных в статье 720 ГК РФ. Право заказчика ссылаться на выявленные при приемке изъяны результата работ при должном их оформлении. Работа признается принятой без проверки в случае ненадлежащего оформления факта выявления изъянов. Неблагоприятные для заказчика результаты принятия работы без проверки закреплены п. 3 статьи 720 ГК РФ и содержатся в лишении права ссылаться на очевидные недостатки результата работы. Следовательно, в таком случае подрядчик не отвечает за подобные недостатки в соответствии с требованиями статьи 723 ГК РФ.

Исходя из всеобщих принципов Гражданского кодекса Российской Федерации за одно, и то же правонарушение не могут применяться синхронно две меры гражданско-правовой ответственности. Вследствие этого взыскание с ответчика синхронно неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами следует признавать незаконным.

В эпизодах расторжения договора заказчиком подрядчик должен возвратить предоставленные заказчиком материалы, оборудование, переданную для обработки вещь и прочее имущество, или передать их показанному заказчиком лицу, а если же это невозможно, то возместить стоимость материалов, оборудования и прочего имущества (статья 728 ГК РФ). В этом месте нужно обратить внимание на то, что, согласно п. 2 статьи 715 ГК РФ и п. 3 статьи 723 ГК РФ, располагающим отношением к расторжению договора в данном случае, на подрядчика может быть положена обязанность возмещения причиненных убытков, заключающая в себя возмещение стоимости материалов и др. Во исполнение обязанности, предусмотренной статьей 728 ГК РФ, подрядчик может отдать перечисленное имущество не самому заказчику, а указанному им лицу. В предоставленной ситуации отсутствие способа указания заказчиком на лицо, которое имеет право получить имущество, на практике сможет повергнуть к незаконному присваиванию вещей без извещения заказчика. С целью предотвращения схожих ситуаций, противоречащих интересам заказчика, необходимо совершение последним указаний в

письменной форме. Полномочия лица, приобретающего от подрядчика имущества, целесообразно зафиксировать в доверенности, выдаваемой заказчиком. Возврат оборудования, материалов, вещи нужно оформлять путем составления акта, подписанного двумя сторонами, чтобы избежать споров в дальнейшем.

Нужно отметить право подрядчика в требовании к расторжению договора подряда в случае отказа заказчика к увеличению установленной цены работы при значительном возрастании стоимости материалов и оборудования подрядчика. Но здесь говорится, собственно о расторжении договора подряда, а не об отказе в его исполнении, не являющемся идентичным по содержанию первому суждению. Для расторжения договора заинтересованной стороне нужно адресовать надлежащее требование контрагенту и ждать ответного решения.¹² Согласно п. 3 статьи 453 ГК РФ, обязательства считаются прерванными с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, если другое не вытекает из соглашения. Если же стороны не достигли подобного соглашения, договор сможет быть расторгнут судом при наличии обстоятельств, находящихся в п. 2 статьи 451 ГК РФ, при этом требование могло быть заявлено заинтересованной стороной в суд лишь только после получения отказа контрагента о расторжении договора или неполучения ответа в срок, отвечающий требованиям п. 2 статьи 452 ГК РФ. При расторжении договора в судебном порядке обязательства считаются прекращенными с даты вступления в законную силу решения суда (пункт 3 статья 453 ГК РФ). Отказ от исполнения договора, наоборот, реализуется заинтересованной стороной в одностороннем порядке (ст. 310 ГК РФ), о данном факте сообщается контрагенту.

За пользование неотработанным авансом допустимо применение к ответчику статьи 395 ГК РФ. При отсутствии указанных условий в договоре подряда при дискуссионных обстоятельствах заступиться за интересы

¹² Сухова Г.И. О практике разрешения споров по договору строительного подряда // Вестник ВАС РФ. 2000. № 6.

заказчика бывает крайне трудно.

Заказчик располагает правом отказаться от договора в любое время (статья 717 ГК РФ), в том числе при несогласии на превышение указанной в договоре цены работы (пп.1 п.5 статья 709 ГК РФ), в случаях, предусмотренных п.2 ст.715 ГК РФ, п. 3 ст.715 ГК РФ. Данное право заказчик реализовывает в случае, если продолжение выполнения работ по договору подряда противоречит его интересам. Закон причисляет к подобным ситуациям необходимость завышения установленной в договоре цены, несвоевременное преступление подрядчиком к выполнению работы либо выполнение им работ со скоростью, делающей ее окончание к сроку очевидно невозможным, очевидность невыполнения работы надлежащим образом, наличие неустраняемых недостатков или не устранение отступлений в работе от условий договора или же иных недостатков. При отказе заказчика от исполнения договора сопутствует его право требовать возмещения убытков, или обязательство заказчика оплатить подрядчику часть определенной за выполнение работы цены. Нужно отметить что сопутствующая обязанность заказчика возместить подрядчику ущерб, причиненный прекращением договора подряда, в границах разницы между ценой, установленной за всю работу, и частью цены, оплаченной за выполненную работу, то сумма убытков в подобном случае не может превосходить стоимость невыполненной работы.

Помимо ГК РФ к источникам правового регулирования отношений в рассматриваемой области относятся и другие законодательные акты РФ, а также подзаконные акты, утверждаемые Правительством РФ, Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) и другими ведомствами. Для начала необходимо указать, что существуют два возможных варианта участия генподрядчика в выполнении работ. Первый - когда генподрядчик своими силами выполняет часть объема работ; второй - когда он осуществляет лишь руководство строительными работами. В первую очередь надо определить субъектов договора строительного подряда. Ими являются заказчик и подрядчик. В типичном договоре подряда: «Подрядчики -

это физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации».

Однако рассмотрим ситуацию на практике, когда подрядчик для выполнения задания заказчика привлекает третьих лиц - субподрядчиков, а сам становится генподрядчиком. На практике встречаются случаи заключения субподрядчиком нового субподрядного договора (так называемый двойной субподряд), что действующим законодательством не запрещается.

В этой ситуации генеральный подрядчик по отношению к субподрядчику играет роль заказчика. Однако на практике контрагенты в субподрядном договоре используют свою терминологию: генеральный подрядчик в договоре с субподрядчиком именуется не заказчиком, а генподрядчиком, а при двойном субподряде организация, поручающая часть работ другой организации, называется также подрядчиком, а принимающая на себя часть работ - субподрядчиком. Таким образом, там, где строительная организация фактически выступает в роли заказчика, она необоснованно называется подрядчиком. Такая путаница небезобидна. Она позволяет выстроить систему, которая для людей, не посвященных в юриспруденцию (строителей), кажется иерархической: генподрядчик - подрядчик - субподрядчик.

На практике это позволяет генеральному подрядчику осуществлять руководящие функции в отношении субподрядчика в договоре двойного субподряда (т.е. с лицами, с которыми он не состоит в договоре). Кроме того, смещение понятий в определении сторон в системе генподряда может породить сложности в судебной практике. Считаем, что использование строго определенных терминов является самым простым выходом из сложившейся ситуации.

Из ст. 706 ГК РФ следует, что генеральный подрядчик - «это подрядчик, привлечший для исполнения предусмотренной в договоре работы (собственных обязательств) третьих лиц». В данном случае простота определения рождает сложность понимания, какие тогда функции обязан осуществлять генеральный

подрядчик на объекте строительства.¹³

В последнее время в нашей стране стало появляться множество компаний, чей бизнес организован именно на системе генподряда. Такого рода компании заключают договор на строительство объекта, не имея собственных сил для производства работ. Для этих целей они привлекают третьих лиц, так как закон не исключает возможности передачи субподрядчикам всего объема работ с сохранением за генподрядчиком общих функций по руководству и организации выполняемых работ. Подобного рода договор по своей природе представляется родственным комиссии или поручению, но не подряду.

Дела по спорам, возникающим по договору строительного подряда, достаточно часто встречаются в арбитражной практике. Это заявления о взыскании задолженности за выполненные работы, заявления о признании договора строительного подряда недействительным, незаключенным, заявления о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами.

Рассмотрим ситуации по нарушению заказчиком исполнения обязательств по договору строительного подряда.

Отношения в договоре строительного подряда всегда начинаются с предоставления заказчиком полного перечня документации по предполагаемому объекту. То есть юридически заказчик доказывает подрядчику, что возведение объекта на предоставленной территории является законным и процесс постройки не будет заморожен, либо прекращен органами исполнительной власти. Стоит отметить, что полный перечень документации заказчик собирает до подписания договора с подрядчиком, а уже заключив сделку, передает ее в руки подрядчика. В перечень документации входят: смета, проект, техническое задание, ведомости объема работ, дефектные ведомости, ведомости объема материалов, пояснительные записки, разрешение на строительство, согласования с органами исполнительной власти, графики

¹³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

выполнении работ и др.

Если хоть один, из перечисленного перечня, документ, не предоставлен, то подрядчик в праве не начинать работы, поскольку это повлечет серьезные проблемы для обеих сторон. Вся вышеперечисленная документация передается подрядчику по акту приема-передачи, на основании этого документа подрядчик в праве доказать в суде, что необходимая документация не была предоставлена в сроки, а необратимые последствия, возникшие после окончания, либо при начале работ, не зависели от него. Это является важным обстоятельством, поскольку на сбор необходимой документации уходит большое количество времени, и в интересах заказчика получить готовый объект как можно быстрее. В таком случае заказчик не редко предлагает подрядчику начать работу и, в ее процессе до сдать документы – это является первым из обстоятельств по срыву работ в отношении заказчика к подрядчику. Выше указано, что подрядчик в праве не начинать работы до момента получения необходимых документов, тут появляется второе обстоятельство, по которому подрядчик задерживает сроки начала работ, опять же, по независимым от него причинам. Это все касается документации.

Второй момент – это уже фактическое начало работ, суть заказчика в этом плане – осуществление передачи объекта строительства: строительной площадки, здания, помещения и т.д., а так же, предоставление строительных материалов, использование которых необходимо для начала любого вида строительных работ. В этом случае, в отличие от предыдущего, ответственность за срывы сроков постройки при любом раскладе лежит на заказчике.

Третий случай нарушений со стороны заказчика связан с предоплатой. Договором может быть предусмотрена предоплата (аванс). Предоплата предназначена для приобретения материалов или оборудования. Исключение предоплаты влечет для подрядчика риск простоя техники и людей, что в свою очередь может повлечь издержки в производстве, расторжение договора и решение спора в судебном порядке. Так же, если заказчик не представляет

оборудование и материалы для производства работ, когда по договору данная обязанность на него возложена – то это влечет задержку сроков сдачи объекта.

Следующей и основной – является оплата акта выполненных работ, которые подрядчик предоставляет ежемесячно. Акт выполненных работ предоставляется в комплекте с исполнительной документацией, которая свидетельствует о проделанной подрядчиком работе. Акт выполненных работ представляет собой смету, в которую занесены все расходы подрядчика за период. Судебная практика по разбирательствам в арбитражных делах показывает, что большинство исков подрядчиков направлено в суд по причине отказа заказчика подписать акты выполненных работ КС-2 и справку о стоимости выполненных работ КС-3. В большинстве случаев заказчик, ссылаясь на свою финансовую несостоятельность пытается, избежать акты выполненных работ, на то что уведомление об окончании работы было отправлено ненадлежащим образом, или же вовсе не получает почту, рассчитывает, что в таком случае у него появляется право оставить производственные работы неоплаченными. Все это характеризуется простыми попытками заказчика уклониться от оплаты работ. Статьей 720 и 753 ГК, предусмотрено, что явка на объект и приемка работ после уведомления подрядчиком, является обязанностью заказчика. Судебная практика определяет такие попытки противозаконными, поскольку все работы, выполненные подрядчиком, являются принятыми заказчиком, если второй, в свою очередь своевременно не направил возражения по объему и качеству выполненных работ. Отсутствие ответа от заказчика в течение установленного договором времени, является приемкой работ - еще называют это: «приемка молчанием». С этого момента (как в течении, установленного времени не поступил мотивированный отказ от приемки выполненных работ), работы считаются принятыми заказчиком в том объеме, в котором подрядчик указал в приемочных актах.

Таким образом, оформленный в одностороннем порядке акт приемки результата работ является доказательством исполнения подрядчиком

обязательства по договору. При отказе заказчика от оплаты на суд возлагается обязанность рассмотреть доводы заказчика о его отказе от подписания акта обоснованность своего отказа, стоит отметить, что суды полностью поддерживают качество работ, подписанных тем самым «молчанием».

Законом и Верховным судом определено, что подрядчик обязан доставить корреспонденцию, а именно документы о сдаче результата, заказчику двумя способами:

- вручение представителю заказчика лично под роспись;
- отправка документов заказным письмом по указанному, в договоре, и юридическому адресам заказчика.

Однако Верховным судом в пользу заказчика определено следующее: «Если подрядчик не известил заказчика о завершении работ по договору и не вызвал его для участия в приемке результата работ, то подрядчик не может ссылаться на отказ заказчика от исполнения договорного обязательства по приемке работ и требовать их оплаты на основании одностороннего акта сдачи результата работ». То есть, выполнив данные требования, подрядчик снимает с себя риски неоплаты с юридической стороны, на практике, подрядчик вкладывает собственные средства в особо крупных размерах для полной сдачи объекта, рассчитывая на последующую оплату, тем самым влезая в огромные долги и теряя собственные активы, опасаясь просрочки договора.

Акт выполненных работ, согласно которым подрядчик получает оплату, как было сказано ранее, вкладывается в полный перечень исполнительной документации:

- КС-2 – акт выполненных работ;
- КС-6 – журналы производства работ;
- КС-3 – акт приемки работ;
- журнал по технике безопасности;
- журнал бетонных работ;
- журнал сварочных работ (если таковые велись);
- исполнительные схемы;

- сертификаты качества и соответствия материалов ГОСТу.

Важно, чтобы в исполнительную документацию входили абсолютно все вышеперечисленные документы, поскольку отсутствие хоть одного из перечисленных влечет проблемы для подрядчика, так как заказчик в праве задержать или не совершить оплату, практика показывает, что такие случаи исключительно редки. Обычно, у подрядчика две отчетности – ежемесячная и итоговая, все выше перечисленное может относиться к обоим вариантам. Стоит отметить, что исполнительная документация передается заказчику согласно реестру и сопроводительному материалу, законодатель допускает приложение к документации фото и видео материалов по выполненным работам. Итоговый акт выполненных работ обязан соответствовать смете – в таком случае к подрядчику претензий возникнуть не может.

Рассмотрим последствия неисполнения заказчиком обязанности по предоставлению подрядчику технической документации и сметы.

Суды, как правило, полагают, что не предоставление заказчиком технической документации подрядчику является основанием для признания договора строительного подряда незаключенным. Например, по одному из дел суд указал следующее: предмет договора строительного подряда определяется на основе технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования.

В случае если указанные требования договором не установлены, условие о предмете договора следует считать несогласованным, а договор – незаключенным.¹⁴¹⁵

Однако ВАС РФ существенно уточнил этот вывод следующим образом: отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным. В деле, помещенном в качестве примера в одно из информационных писем Президиума ВАС РФ, имели место следующие обстоятельства: до заключения

¹⁴ Постановление ФАС УО от 23.10.2003 № Ф09-3035/03ГК

¹⁵ Постановление ФАС ДО от 22.06.2004 № Ф03-А59/04-1/1421

договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом объекта, возводимого подрядчиком. По мнению суда, это свидетельствовало о том, что сторонами фактически был определен предмет договора. Кроме того, судом было учтено, что у сторон не возникло разногласий по этому предмету договора и они сочли возможным приступить к его исполнению. Заказчик принял результат работ по акту. Совокупность указанных обстоятельств не дало суду оснований считать договор незаключенным в связи с отсутствием технической документации (п. 51 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51).

Именно в этом русле развивается и практика окружных судов.

Например, по одному из дел окружной суд указал следующее: договор строительного подряда не может быть признан незаключенным в связи с отсутствием технической документации в случае, если предмет договора (объект работ) поименован в тексте самого договора, из переписки и поведения сторон следует, что фактически предмет договора сторонами определен, разногласий по этому предмету не имелось, и стороны приступили к исполнению договора (постановление ФАС УО от 26.02.2004 № Ф09-391/04ГК).

В другом деле суд также сослался на то, что между сторонами сложились фактические отношения по договору подряда: невзирая на отсутствие технической документации, подрядчик выполнял работы, которые были впоследствии приняты заказчиком. В связи с этим суд не усмотрел основания для признания договора незаключенным (постановление ФАС УО от 24.01.2006 № Ф09-4144/05-С4). В еще одном деле суд также сослался на то, что до предъявления иска об оплате выполненных работ между сторонами договора строительного подряда, невзирая на отсутствие технической документации, не возникало споров относительно стоимости и объемов работ, подлежащих выполнению (постановления ФАС ВВО от 11.04.2001 № А82-125/2000-Г/14, от 21.04.2005 № А11-6312/2004-К1-2/226). Схожий вывод содержится в одном из дел, рассмотренных ФАС СКО: «Если договор подряда исполнен и у сторон в

процессе его исполнения не возникло спора относительно предмета, условие о предмете договора не может считаться несогласованным, а договор - незаключенным» (постановление ФАС СКО от 20.09.2006 № Ф08-4294/06).¹⁶

Каковы последствия превышения подрядчиком сметы строительства

Подрядчик вправе требовать от заказчика оплаты выполненных работ в части, превышающей смету, только в случае, если превышение сметы было одобрено заказчиком. Это следует из содержания п. 3 и 4 ст. 743 ГК. При этом следует иметь в виду следующее: подрядчик должен обратиться к заказчику с сообщением об увеличении сметной стоимости строительства. До получения ответа от заказчика подрядчик обязан приостановить работы.

Молчание заказчика ни в коем случае не может быть расценено как согласие с увеличением сметной стоимости работ (постановление ФАС СЗО от 26.01.2007 № А56-12421/2006). Приемка результатов работ заказчиком также не может быть расценена как согласие заказчика с увеличением сметной стоимости работ. Например, в одном из дел суд, разрешая спор об оплате работ в части, превышающей смету, установил следующее. Подрядчик (истец по делу) не сообщил заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, произвел их без согласия последнего и включил в акт приемки работ наряду с работами, выполненными в соответствии с договором. Заказчик своего согласия на эти работы не давал и впоследствии. Суд признал, что поскольку подрядчиком была нарушена обязанность, предусмотренная п. 3 ст. 743 ГК, он не вправе требовать от заказчика оплаты дополнительных работ и в том случае, если акт приемки строительно-монтажных работ подписан представителем заказчика, так как этот акт подтверждает лишь факт выполнения подрядчиком работ, а не согласие заказчика на оплату дополнительных работ (п. 10 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51; постановления ФАС ВСО от

¹⁶ Белов В.А.. Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации, частей второй и третьей, 2009. 2009

31.10.2006 № А58-1210/06-Ф02-5698/06-С2, ФАС СКО от 12.12.2006 № Ф08-6090/06). В случае же, если заказчик не ответил на сообщение подрядчика об увеличении стоимости работ, а подрядчик, тем не менее, продолжил работу, он не вправе требовать оплаты дополнительных работ (постановление ФАС УО от 20.11.2006 № Ф09-10421/06-С4).

Любопытный вывод был сделан ФАС ВВО при рассмотрении спора между подрядчиком, выполнившим дополнительные работы, и заказчиком, отказывавшимся их оплатить. Подрядчик предъявил к заказчику не договорный иск, а требование о взыскании стоимости неосновательно приобретенного заказчиком имущества.

В ходе рассмотрения дела ответчик указал на то, что подрядчиком при выполнении дополнительных работ не были соблюдены требования ст. 743 ГК. Однако суд первой инстанции, поддержанный окружным судом, этот довод отклонил, указав, что заказчик не обосновал отсутствие необходимости в дополнительных работах, результат этих работ имел для заказчика потребительную ценность, заказчик принял результаты дополнительных работ. В итоге, суд пришел к выводу о том, что заказчик неосновательно обогатился за счет подрядчика (постановление ФАС ВВО от 22.09.2006 № А43-38587/2005-28-1121; постановление ФАС ВВО от 28.09.2006 № А43-994/2005-5-59). Аналогичное мнение было высказано и ФАС СКО. Так, по одному из дел суд сослался на то, что несогласие заказчика с дополнительными работами представляет собою недобросовестное поведение, потому как технология выполняемых подрядчиком работ требовала проведения дополнительных работ, о которых сообщил подрядчик (постановление ФАС СКО от 20.06.2006 № Ф08-2450/06).

С подобным подходом согласиться нельзя.

Во-первых, есть совершенно недвусмысленное указание ст. 1102 ГК о том, что нормы о неосновательном обогащении применяются к случаям, когда одно лицо приобрело имущество за счет другого лица без установленных законом или договором оснований. Это означает, что при наличии у

приобретения имущества договорного основания нормы о неосновательном обогащении применены быть не могут. Заказчик приобретает имущество (результат работ, в том числе и дополнительных) на основании договора подряда.

Во-вторых, смысл императивных норм ст. 743 ГК состоит в том, чтобы защитить заказчика от недобросовестного поведения подрядчика, который может недобросовестно сообщать о превышении сметной стоимости строительства. Именно поэтому ст. 743 ГК не содержит указания на право подрядчика продолжить выполнение работ в случае молчания заказчика. Подход же, предложенный ФАС ВВО в цитированном деле, совершенно разрушает принцип, заложенный ст. 743 ГК: какой смысл обязывать подрядчика дожидаться ответа от заказчика, если подрядчик может требовать стоимость дополнительных работ, не согласованных с заказчиком, как неосновательное обогащение последнего.

Суды, как правило, полагают, что не предоставление заказчиком технической документации подрядчику является основанием для признания договора строительного подряда незаключенным. Например, по одному из дел суд указал следующее: предмет договора строительного подряда определяется на основе технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования.

В случае если указанные требования договором не установлены, условие о предмете договора следует считать несогласованным, а договор - незаключенным (постановления ФАС УО от 23.10.2003 № Ф09-3035/03ГК, ФАС ДО от 22.06.2004 № Ф03-А59/04-1/1421).

Однако ВАС РФ существенно уточнил этот вывод следующим образом: отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным. В деле, помещенном в качестве примера в одно из информационных писем Президиума ВАС РФ, имели место следующие обстоятельства: до заключения договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом объекта, возводимого

подрядчиком. По мнению суда, это свидетельствовало о том, что сторонами фактически был определен предмет договора. Кроме того, судом было учтено, что у сторон не возникло разногласий по этому предмету договора и они сочли возможным приступить к его исполнению. Заказчик принял результат работ по акту. Совокупность указанных обстоятельств не дало суду оснований считать договор незаключенным в связи с отсутствием технической документации (п. 51 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51)).

Именно в этом русле развивается и практика окружных судов.

Например, по одному из дел окружной суд указал следующее: договор строительного подряда не может быть признан незаключенным в связи с отсутствием технической документации в случае, если предмет договора (объект работ) поименован в тексте самого договора, из переписки и поведения сторон следует, что фактически предмет договора сторонами определен, разногласий по этому предмету не имелось, и стороны приступили к исполнению договора (постановление ФАС УО от 26.02.2004 № Ф09-391/04ГК).

В другом деле суд также сослался на то, что между сторонами сложились фактические отношения по договору подряда: невзирая на отсутствие технической документации, подрядчик выполнял работы, которые были впоследствии приняты заказчиком. В связи с этим суд не усмотрел основания для признания договора незаключенным (постановление ФАС УО от 24.01.2006 № Ф09-4144/05-С4). В еще одном деле суд также сослался на то, что до предъявления иска об оплате выполненных работ между сторонами договора строительного подряда, невзирая на отсутствие технической документации, не возникало споров относительно стоимости и объемов работ, подлежащих выполнению (постановления ФАС ВВО от 11.04.2001 № А82-125/2000-Г/14, от 21.04.2005 № А11-6312/2004-К1-2/226). Схожий вывод содержится в одном из дел, рассмотренных ФАС СКО: «Если договор подряда исполнен и у сторон в процессе его исполнения не возникло спора относительно предмета, условие о

предмете договора не может считаться несогласованным, а договор - незаключенным» (постановление ФАС СКО от 20.09.2006 № Ф08-4294/06).

Подрядчик вправе требовать от заказчика оплаты выполненных работ в части, превышающей смету, только в случае, если превышение сметы было одобрено заказчиком. Это следует из содержания п. 3 и 4 ст. 743 ГК. При этом следует иметь в виду следующее: подрядчик должен обратиться к заказчику с сообщением об увеличении сметной стоимости строительства. До получения ответа от заказчика подрядчик обязан приостановить работы.

Молчание заказчика ни в коем случае не может быть расценено как согласие с увеличением сметной стоимости работ (постановление ФАС СЗО от 26.01.2007 № А56-12421/2006). Приемка результатов работ заказчиком также не может быть расценена как согласие заказчика с увеличением сметной стоимости работ. Например, в одном из дел суд, разрешая спор об оплате работ в части, превышающей смету, установил следующее. Подрядчик (истец по делу) не сообщил заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, произвел их без согласия последнего и включил в акт приемки работ наряду с работами, выполненными в соответствии с договором. Заказчик своего согласия на эти работы не давал и впоследствии. Суд признал, что поскольку подрядчиком была нарушена обязанность, предусмотренная п. 3 ст. 743 ГК, он не вправе требовать от заказчика оплаты дополнительных работ и в том случае, если акт приемки строительно-монтажных работ подписан представителем заказчика, так как этот акт подтверждает лишь факт выполнения подрядчиком работ, а не согласие заказчика на оплату дополнительных работ (п. 10 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51; постановления ФАС ВСО от 31.10.2006 № А58-1210/06-Ф02-5698/06-С2, ФАС СКО от 12.12.2006 № Ф08-6090/06). В случае же, если заказчик не ответил на сообщение подрядчика об увеличении стоимости работ, а подрядчик, тем не менее, продолжил работу, он не вправе требовать оплаты дополнительных работ (постановление ФАС УО от

20.11.2006 № Ф09-10421/06-С4).

Интересный вывод был сделан ФАС ВВО при рассмотрении спора между подрядчиком, выполнившим дополнительные работы, и заказчиком, отказывавшимся их оплатить. Подрядчик предъявил к заказчику не договорный иск, а требование о взыскании стоимости неосновательно приобретенного заказчиком имущества.

В ходе рассмотрения дела ответчик указал на то, что подрядчиком при выполнении дополнительных работ не были соблюдены требования ст. 743 ГК. Однако суд первой инстанции, поддержанный окружным судом, этот довод отклонил, указав, что заказчик не обосновал отсутствие необходимости в дополнительных работах, результат этих работ имел для заказчика потребительную ценность, заказчик принял результаты дополнительных работ. В итоге, суд пришел к выводу о том, что заказчик неосновательно обогатился за счет подрядчика (постановление ФАС ВВО от 22.09.2006 № А43-38587/2005-28-1121; постановление ФАС ВВО от 28.09.2006 № А43-994/2005-5-59). Аналогичное мнение было высказано и ФАС СКО. Так, по одному из дел суд сослался на то, что несогласие заказчика с дополнительными работами представляет собою недобросовестное поведение, потому как технология выполняемых подрядчиком работ требовала проведения дополнительных работ, о которых сообщил подрядчик (постановление ФАС СКО от 20.06.2006 № Ф08-2450/06).

С подобным подходом согласиться нельзя.

Во-первых, есть совершенно недвусмысленное указание ст. 1102 ГК о том, что нормы о неосновательном обогащении применяются к случаям, когда одно лицо приобрело имущество за счет другого лица без установленных законом или договором оснований. Это означает, что при наличии у приобретения имущества договорного основания нормы о неосновательном обогащении применены быть не могут. Заказчик приобретает имущество (результат работ, в том числе и дополнительных) на основании договора подряда.

Во-вторых, смысл императивных норм ст. 743 ГК состоит в том, чтобы защитить заказчика от недобросовестного поведения подрядчика, который может недобросовестно сообщать о превышении сметной стоимости строительства. Именно поэтому ст. 743 ГК не содержит указания на право подрядчика продолжить выполнение работ в случае молчания заказчика. Подход же, предложенный ФАС ВВО в цитированном деле, совершенно разрушает принцип, заложенный ст. 743 ГК: какой смысл обязывать подрядчика дожидаться ответа от заказчика, если подрядчик может требовать стоимость дополнительных работ, не согласованных с заказчиком, как неосновательное обогащение последнего.

Как правило, суды не признают условие о порядке и сроках платежей существенным условием договора строительного подряда. Например, по одному из дел окружной суд пришел к следующему выводу: суд признал, что условие о порядке платежей и расчетов не является существенным условием договора строительного подряда; в иске о признании договора строительного подряда незаключенным было отказано. При этом суд рассуждал следующим образом: в соответствии со ст. 746 ГК в случае, если договор строительного подряда не содержит условия о порядке расчетов, подлежат применению нормы ст. 711 ГК, в соответствии с которыми обязанность заказчика оплатить выполненные работы наступает после сдачи результата работ подрядчиком заказчику. Следовательно, отсутствие в договоре строительного подряда условия о порядке оплаты работ может быть восполнено нормой ст. 711 ГК (постановление ФАС СКО от 20.09.1999 № Ф08-2176/99; постановления ФАС СКО от 08.07.2004 № Ф08-2950/04, от 12.01.2005 № Ф08-6256/04).

Приемке выполненных подрядчиком работ должно предшествовать уведомление заказчика о завершении работ. В случае если подрядчик не известил заказчика о готовности объекта, он не вправе понуждать его к приемке объекта, и, тем более, требовать оплаты работ.

Это следует, в частности, из примера судебного спора, размещенного в информационном письме Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 (см. п. 8

Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда). Этот подход широко представлен и в практике практически всех окружных арбитражных судов (постановления ФАС ВСО от 14.06.2005 № А33-31792/04-С2-Ф02-2704/05-С2, ФАС ВВО от 29.11.2005 № А43-5553/2005-28-143, ФАС ПО от 28.02.2006 № А65-8595/05-СГ2-20, ФАС СЗО от 02.03.2006 № А21-691/2005-С2, от 27.03.2006 № Ф04-781/2006(20251-А81-39), ФАС УО от 24.07.2006 № Ф09-6230/06-С5, ФАС МО от 27.07.2006 № КГ-А40/4559-06).

На практике весьма распространены случаи, когда заказчик, извещенный о готовности объекта, не является на приемку либо отказывается подписывать акт приема-передачи результатов работ. В такой ситуации у подрядчика есть право оформить акт в одностороннем порядке с отметкой о том, что заказчик отказался от подписания акта (п. 4 ст. 753 ГК).

Односторонний акт приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в том случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными. Указанная норма означает, что оформленный в таком порядке акт является доказательством исполнения подрядчиком обязательства по договору и при отказе заказчика от оплаты на суд возлагается обязанность рассмотреть доводы заказчика, обосновывающие его отказ от подписания акта приемки результата работ (п. 14 Обзора практики разрешения споров по договору строительного подряда (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51)).

Из текста закона не вполне ясно, как должен реагировать подрядчик на отказ заказчика от подписания акта приемки. На наш взгляд, в этой ситуации мыслимы два варианта: во-первых, подрядчик может предъявить требование о понуждении заказчика к приемке объекта; во-вторых, подрядчик может предъявить требование об оплате выполненных работ.

Изучение судебной практики подтверждает, что предпочтительным является все же второй вариант.

Так, по одному из дел окружной суд отменил решение нижестоящего суда и направил дело на новое рассмотрение, указав следующее. Суд первой

инстанции, отказавший в удовлетворении иска, указал, что заказчик акт приема-передачи результатов работ не подписал, подрядчик с иском о понуждении к приемке объекта не обращался, следовательно, работы подрядчиком не сданы. Окружной суд признал этот довод нижестоящего суда неверными и подчеркнул, что не обращение подрядчика с иском о понуждении к приемке работ не означает недействительность одностороннего акта приема-передачи результатов работ (постановление ФАС МО от 08.12.2004 № КГ-А40/11289-04). В еще одном деле суд отказал в удовлетворении иска об обязывании заказчика принять построенный объект, указав следующее. Частью 4 ст. 753 ГК предусмотрена возможность одностороннего подписания акта выполненных работ со стороны подрядчика. Данное обстоятельство не лишает последнего обратиться за защитой нарушенных прав, в том числе с иском о взыскании оплаты за выполненные работы в судебном порядке. Ввиду наличия законодательно установленного права одной из сторон на отказ от подписания акта приемки выполненных работ, которым оформляется сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком, основания для понуждения заказчика к приемке объекта отсутствуют. Далее суд сделал такой вывод: у заказчика отсутствует обязанность подписать акт приемки результатов выполненных работ (постановление ФАС ЗСО от 07.11.2005 № Ф04-8009/2005(16667-А27-39)).

В дополнение к доводу, изложенному в процитированном постановлении окружного суда, можно указать еще и на следующее обстоятельство: законодатель в абз. 2 п. 4 ст. 753 ГК указывает на то, что односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными. Это, в свою очередь, означает, что до момента признания судом одностороннего акта недействительным он является действующим (постановления ФАС МО от 08.12.2004 № КГ-А40/11289-04, от 26.04.2005 № КГ-А40/2868-05-Б). Таким образом, подрядчик должен быть признан сдавшим результат работ заказчику и имеющим право на их оплату.

Однако, при анализе дел, рассмотренных Седьмым арбитражным апелляционным судом, выявлено, что суд, не всегда уделяет внимание оценке, представленным доказательствам и фактическим обстоятельствам дела.

Примером дела, при рассмотрении которого арбитражными судами разных уровней были даны разные оценки фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам является дело № А27-7433/2007-1.

ООО «Дорстроймонтаж-2» обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к ООО «Строй-Сервис 2001» о взыскании с ответчика задолженности за выполненные работы, процентов за пользование чужими денежными средствами.

Исковые требования мотивированы неисполнением ответчиком обязательства по оплате выполненных истцом работ на объекте: «Благоустройство территории детского сада пос. Калининский» по договору подряда.

Решением от 19.11.2013 г. в удовлетворении исковых требований отказано. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что указанный договор подряда является незаключенным, так как отсутствует проектно-сметная документация, определяющая объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ней требования. Кроме того, суд указал, что акт о приемке выполненных работ подписан неуполномоченным лицом - заместителем директора А.В. Усковым.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением ФАС Западно-Сибирского округа, обжалуемые судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции. При этом суд кассационной инстанции посчитал, что выводы суда не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам. Делая вывод об отсутствии заключенного надлежащим образом договора, доказательств выполнения работ и, как следствие, отсутствие обязательства ООО «Строй-Сервис 2001» об

оплате спорной суммы, суд первой инстанции и апелляционный суд не дал надлежащую оценку акту приемки выполненных работ в совокупности с другими доказательствами, а также действиям сторон по его исполнению в нарушение статьи 71 АПК РФ.

При оценке договора суду следовало учесть, что признание договора незаключенным в связи с не достижением сторонами его существенных условий не является безусловным основанием для отказа от оплаты работ при том, что стороны приступили к исполнению договора и сдали результат работ заказчику.

При новом рассмотрении дела судом первой инстанции исковые требования были удовлетворены частично, взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований. При этом апелляционный суд пришел к выводу о том, что незаключенный договор подряда не порождает для сторон обязательства, в том числе и обязательство по оплате работ. Приняв во внимание тот факт, что работы, приняты ответчиком, оплачены полностью до принятия решения судом первой инстанции от 19.11.2007 года, апелляционный суд пришел к выводу, что иск не подлежит удовлетворению по заявленным основаниям.

Постановлением ФАС Волго-Вятского округа постановление апелляционного суда оставлено без изменения. При этом кассационная инстанция указала, что апелляционный суд пришел к неправомерному выводу об отсутствии обязательственных отношений между истцом и ответчиком, так как признание договора незаключенным не является основанием для отказа во взыскании с ответчика оплаты за выполненные истцом работы для ООО «Строй-Сервис 2001» и принятые им. Между тем, указанный вывод апелляционного суда не привел к принятию неправильного судебного акта, так как арбитражные суды обеих инстанций пришли к правомерному выводу о том,

что задолженность была погашена в полном объеме ООО «Строй-Сервис 2001» до принятия решения судом первой инстанции от 19.11.2013 года. Исходя из этого апелляционный суд правомерно отказал в удовлетворении исковых требований.

Представляется, что постановление суда кассационной инстанции является законным. В материалах дела имеется акт приемки выполненных работ по детскому саду, в котором указано, что ООО «Дорстроймонтаж-2» выполнило работы. Данный акт содержит подробный перечень работ, затрат, сметную стоимость общестроительных работ, материалов, накладные расходы. Акт подписан представителем ООО «Строй-Сервис 2001» - заместителем директора А.В. Усковым и инженером ПТО А.Г. Петуховым, которые были наделены надлежащими полномочиями на заключение договоров на выполнение отдельных видов работ, сдачу законченного строительством объекта в эксплуатацию.

Подписанный ответчиком без каких-либо замечаний и предложений акт выполненных работ свидетельствует о направленности воли сторон на установление отношений подряда.

В связи с этим, думается, что вывод апелляционного суда о том, что незаключенный договор подряда не порождает для сторон обязательства, в том числе и обязательство по оплате работ является неправильным, так как по смыслу п. 1 ст. 432 ГК РФ вопрос о не заключенности договора ввиду неопределенности его предмета следует обсуждать до его исполнения, поскольку неопределенность данного условия может повлечь невозможность исполнения договора. Если договор исполнен и у сторон не возникло спора относительно предмета, условие о предмете договора не может считаться несогласованным.

Кроме того, согласно п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2013 года № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» основанием для возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных работ является сдача результата работ

заказчику.

Не исключено, что дело № А27-7433/2013-1 неоднократно рассматривалось в апелляционном суде и суде кассационной инстанции по причине ненадлежащей оценки акта приемки выполненных работ в совокупности с другими доказательствами, а также действиям сторон по его исполнению.

Однако, при рассмотрении дела № 07АП-2158/08, Седьмой арбитражный апелляционный суд пришел к правильному выводу, что несмотря на то, что договор строительного подряда в установленном законом порядке не заключен, в связи с несогласованием сторонами условий о предмете, между сторонами сложились фактические отношения по выполнению подрядных работ, так как результат работ принят, частично оплачен, то есть волеизъявление сторон было направлено на исполнение договорных обязательств, то согласно ст.ст.309, 702, 711 ГК РФ ответчик обязан оплатить выполненные работы.

В процессе рассмотрения споров, возникающих по договору строительного подряда, зачастую основные разногласия между подрядчиком и заказчиком связаны с вопросом об определении цены строительных работ, подлежащей оплате. Данная проблема, несмотря на детальную регламентацию отношений подряда, по-прежнему остается актуальной.

Согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

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

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.

Исходя из смысла п. 1 ст. 743 ГК РФ, цена договора строительного

подряда определяется путем составления сметы, представляющей собой постатейный перечень затрат на выполнение работ. Смета вместе с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, образует проектно-сметную документацию, являющуюся неотъемлемой частью договора строительного подряда. При этом предполагается, что технической документацией учтен весь комплекс работ, а в согласованной сторонами смете учтены все затраты по предстоящим работам.

Однако, зачастую в ходе строительства выявляются неучтенные в технической документации работы и как следствие этого, необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости работ.

Так, в соответствии с п. 3 ст. 743 ГК РФ подрядчик, обнаруживший в ходе строительства, не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику.

При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

В случаях, когда подрядчик не выполнит этой обязанности - приостановить работы, как указывается в п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не вправе требовать оплаты этих работ и в случае, когда такие работы были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика. Если же подрядчик все-таки выполнил дополнительные работы, он приобретает право требовать их оплаты только при условии, если докажет, что сделано это было в интересах заказчика (например, выполненные работы были необходимы

для сохранения объекта).

Анализ судебной-арбитражной практики судов, входящих в состав ФАС Западно-Сибирского округа показал, что суды при разрешении споров, возникающих по договору строительного подряда в основном правильно определяют цену, подлежащую оплате за выполненные строительные работы.

Судебные акты, принятые по делу представляются обоснованными и законными. Существенное возрастание стоимости материалов и оборудования влечет за собой требование подрядчика об увеличении установленной цены. Здесь возможны два диаметрально противоположных варианта: соглашение сторон об изменении договорных условий о цене и выполнении договора по согласованной цене либо отказ заказчика увеличить цену работ и, как следствие, расторжение договора. В случае не уведомления заказчика о значительном изменении стоимости работ подрядчик лишен возможности заявлять требования о взыскании их стоимости.

Показателен также пример из практики Седьмого арбитражного апелляционного суда.

ООО «Промышленовская ПМК-5» обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к ООО «Спецпромонтаж» о взыскании задолженности по оплате работ, выполненных на основании договора подряда.

Судебные акты, принятые по данному делу представляются законными и обоснованными. Судами дана надлежащая оценка, представленным доказательствам и фактическим обстоятельствам дела.

Согласно п. 2 ст. 743 ГК РФ 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.

Исходя из условий пункта 4.2.1 договора подряда, обязанность по предоставлению проектно-сметной документации в 5-дневный срок с даты подписания договора, возложена на заказчика (ответчика).

Учитывая тот факт, что заказчик не выполнил обязанности по

предоставлению технической документации до момента исполнения договора подряда, т.е. техническая документация отсутствовала, но стороны приступили к исполнению договора, заказчик принял результат работ по акту, то совокупность указанных обстоятельств дает основания считать, что несмотря на то, что сторонами не было определено такое существенное условие договора как предмет договора строительного подряда, между сторонами фактически сложились отношения подряда, так как результат работ принят, то есть волеизъявление сторон было направлено на исполнение договорных обязательств, то ответчик обязан оплатить выполненные работы. В связи с изложенным, довод ответчика о не согласовании, дополнительных работ является необоснованным.

Помимо установления в договоре строительного подряда приблизительной или твердой цены, стороны могут предусмотреть, что стоимость работ определяется исходя из базисных цен с учетом индексов изменения базисных цен, действующих в период выполнения работ или стоимость выполненных работ, определяется согласно смете с применением коэффициентов удорожания подрядных работ.

Такой подход находит свое подтверждение в п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», согласно которому в договоре может быть установлен способ определения цены или ее составной части. Исходя из смысла данного пункта, если в договоре определено, что цена работ состоит из двух частей: сметной, выраженной конкретной суммой, и переменной, выраженной текущим индексом стоимостного показателя, то это означает, что способ определения цены согласован в форме, позволяющей произвести ее расчет без дополнительных согласований. Установление в договоре при определении стоимости работ коэффициентов удорожания подрядных работ является гарантией для подрядчика получения расчета с учетом повышения уровня цен и роста инфляции, которые на момент расчетов могут значительно увеличиться по сравнению с существующими на дату

заключения договора.

Учитывая, что коэффициенты удорожания или индексы цен утверждаются различными органами, на практике данный способ их согласования приводит к тому, что стороны в процессе начинают спорить о правильности определения стоимости выполненных работ. В подобных случаях для определения действительной стоимости выполненных работ проводится строительная экспертиза.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что судебно-арбитражная практика по вопросу определения цены выполненной работы является устоявшейся и единообразной.

Большинство дел, данной категории споров, вызвано именно тем, что субъекты договора строительного подряда не могут прийти к единому мнению по вопросам кто, за что, сколько и когда обязан платить.

Согласно ст. 746 ГК РФ оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата работ производится в соответствии со статьей 711 ГК РФ.

Договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Если по общему правилу о договоре подряда обязательство заказчика уплатить деньги обусловлено фактом создания подрядчиком определенного договором результата работ и сдачи его заказчику (ст. 702 ГК РФ), то норма п. 1 ст. 740 ГК РФ сформулирована несколько иначе - заказчик обязан принять результат работ и уплатить обусловленную цену.

Также выявлена еще одна проблема, которая требует внимания:

С 01.01.2019 размер базовой ставки НДС будет составлять не 18, а 20% (п. 3 ст. 164 НК РФ в редакции Федерального закона от 03.08.2018 № 303-ФЗ). Соответственно, с суммы аванса, полученного после 01.01.2019, НДС будет исчисляться расчетным методом с применением налоговой ставки 20/120 (п. 4

ст. 164 НК РФ). Использование новых ставок (20 и 20/120) не вызовет затруднений, если договор (поставки, на выполнение работ, оказание услуг) заключен и исполняется сторонами после 01.01.2019.

Стороны договора являются плательщиками НДС и выполняются обязательные условия, позволяющие принять налог к вычету (имеется счет-фактура, покупки приняты к учету и предназначены для использования в облагаемой НДС деятельности).

Рассмотрим несколько несложных примеров.

1. В 2018 году подрядчик в соответствии с договором выполняет работы на объекте заказчика. Аванс договором не предусмотрен.

Результат сдан по акту приема-передачи в декабре 2018 года, оплачен в январе 2019 года.

Подрядчик в декабре 2018 года начисляет НДС по ставке 18%. В 2019 году при получении денежных средств от заказчика перерасчет налога не производится.

2. В 2018 году субподрядчик в соответствии с заключенным с генподрядчиком договором выполняет работы на объекте заказчика. Договор не содержит условий о перечислении генеральным подрядчиком аванса и о поэтапной сдаче работ.

Результат сдан генподрядчику по акту приема-передачи в феврале 2019 года, оплачен в марте 2019 года.

Субподрядчик обязан начислить НДС по ставке 20% (независимо от того, что в договоре указана ставка 18%).

Генеральный подрядчик на общих основаниях вправе заявить к вычету предъявленную субподрядчиком сумму налога.

Получается, субподрядчик проигрывает от повышения ставки? Не всегда. Последствия зависят от условий договора и достижения (либо не достижения) сторонами соглашения об увеличении цены договора на сумму разницы по НДС.

3. В 2018 году субподрядчик в соответствии с заключенным с

генподрядчиком договором на сумму 472 000 руб. (в том числе НДС – 72 000 руб.) выполняет работы на объекте заказчика.

Договор не содержит условия о поэтапной сдаче работ.

Генподрядчик в 2018 году перечислил аванс в сумме 236 000 руб.

Согласно подписанному сторонами дополнительному соглашению в связи с увеличением ставки НДС цена договора составляет 480 000 руб. (в том числе НДС – 80 000 руб.).

Результат выполненных работ стоимостью 480 000 руб. сдан по акту приема-передачи в феврале 2019 года. В марте 2019 года генподрядчик погасил задолженность перед субподрядчиком.

Договоры с выделенными этапами сдачи-приемки работ – не исключение

В примерах выше мы подчеркивали, что договоры не предусматривают поэтапную сдачу-приемку работ. Однако делалось это лишь для того, чтобы внести определенность в условия рассматриваемой ситуации. В отношении договоров с выделенными этапами применяется тот же подход – ставка налога определяется на дату отгрузки. В связи с этим возможен случай, когда в рамках одного договора реализация работ будет облагаться по разным ставкам (18 и 20%).

4. В соответствии с заключенным с генподрядчиком договором субподрядчик выполняет работы на объекте заказчика.

Работы по первому этапу сданы генподрядчику в ноябре 2018 года, по второму – в феврале 2019 года.

Начисляя НДС при реализации работ, подрядчик в 2018 году применяет ставку 18%, в 2019 году – 20%.

Полученный от заказчика работ аванс засчитывается в счет оплаты работ не полностью, а частями.

Типичным для договоров подряда условием является условие о том, что перечисленный аванс частями засчитывается в счет оплаты этапа работ.

В соответствии с заключенным с генподрядчиком договором субподрядчик выполняет работы на объекте заказчика. В 2018 году

субподрядчик получил в качестве аванса 236 000 руб., половина которого (118 000 руб.) засчитывается в счет оплаты первого этапа работ, а оставшаяся часть (118 000 руб.) учитывается при окончательном расчете за выполненные работы.

Работы по первому этапу сданы генподрядчику в ноябре 2018 года, в целом по договору – в феврале 2019 года.

Генподрядчик погасил задолженность в марте 2019 года.

Порядок действий субподрядчика следующий. В периоде получения аванса налог исчисляется по ставке 18/118 и равен 36 000 руб.

В ноябре 2018 года, начисляя НДС при реализации работ, подрядчик применяет ставку 18% и одновременно заявляет к вычету 18 000 руб. (с суммы аванса, зачтенной в счет оплаты первого этапа работ).

В феврале 2019 года НДС начисляется по ставке 20%, к вычету принимается оставшаяся часть «авансового» налога – 18 000 руб.

Перечислив аванс субподрядчику, генподрядчик может заявить к вычету 36 000 руб.

В ноябре 2018 года он вправе принять к вычету «входной» НДС (по ставке 18%) со стоимости первого этапа работ и должен восстановить половину суммы «авансового» налога (18 000 руб.).

В феврале 2019 года у генподрядчика есть возможность отразить в составе вычетов предъявленный субподрядчиком «входной» налог по ставке 20%. При этом необходимо восстановить оставшуюся часть ранее принятого к вычету «авансового» НДС (18 000 руб.).

В строительстве распространено предоставление материалов на давальческих условиях. Тем не менее имеет место и реализация ТМЦ. При совершении таких операций правила выбора ставки НДС те же – исходя из даты возникновения объекта налогообложения.

В ноябре 2018 года организация приобрела партию материалов и отразила «входной» НДС (по ставке 18%) в составе налоговых вычетов.

Часть материалов была использована при выполнении работ, часть продана в декабре 2018 года и в январе 2019 года. В соответствии с

заключенным в январе договором покупатель перечислял аванс.

В декабре при отгрузке материалов бухгалтер начислит НДС по ставке 18%.

В январе с суммы полученного в январе аванса налог исчисляется по ставке 20/120, а при реализации – по ставке 20%. При этом не имеет значения, что при приобретении материалов НДС был уплачен по ставке 18%.

Развитие нормативно-правовой базы в сфере строительного подряда, безусловно, является существенным шагом вперед в развитии отношений в указанной сфере. Однако, несмотря на специфику правового регулирования и комплексный характер строительного законодательства, можно выявить пробелы и недостатки в уже принятых нормативных актах, анализ которых наводит на размышления относительно баланса интересов субъектов строительного подряда.

Действующее законодательство, регулирующие правовые вопросы строительного подряда, а также практика его применения со всей очевидностью свидетельствуют о несовершенстве законодательной базы. Особо следует выделить такой недочет законодателя как факультативное применение ГК РФ к отношениям по договору строительного подряда.

Традиционным для России является множественность и низкое качество нормативных правовых актов, регулирующих вопросы строительного подряда. Большинство норм упомянутых актов в силу их несовершенства и двусмысленности настолько запутаны, что разобраться в них под силу лишь специалисту, имеющему серьезную юридическую подготовку.

Пробелом действующего нормативно-правового регулирования является отсутствие понятия и нормативно-правового закрепления соотношения общих и специальных гражданско-правовых норм, что сказывается на защите потребительских прав при выполнении строительных работ и взаимосвязанных с ними услуг. Действующее гражданско-правовое регулирование таково, что на отношения, связанные с выполнением строительных работ для потребителей, распространяются общие нормы, регулирующие договорные подрядные

отношения (§ 1 главы 37 ГК РФ), нормы, регулирующие заключение и исполнение договора строительного подряда (§ 3 главы 37 ГК РФ), и специальное законодательство о защите прав потребителей. Разобраться в их соотношении порой бывает непросто.

Отмечая недочеты в законодательном регулировании строительного подряда и сопряженные с этим последствия, следует сказать о необходимости комплексного решения данной проблемы в кодифицированном акте - ГК РФ.

В целях совершенствования правового регулирования строительной деятельности необходимо разработать новые нормативные акты, прежде всего, это проект закона «Об основах строительной деятельности», правовые и нормативно-технические акты о порядке сдачи и приемки объекта, выполненных строительных работ. Принятие указанных документов будет способствовать повышению эффективности работы участников строительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результатом проведенного исследования являются выводы о состоянии законодательства, отношений возникающих, при заключении и исполнении договора строительного подряда.

Договор строительного подряда, являющийся продуктом длительного исторического и социально-правового развития, должен обеспечивать сочетание частных и публичных интересов в процессе выполнения строительного-монтажных работ.

Возникающие на его основе права и обязанности сторон подчиняются действию не правовых норм, регулирующих различные гражданско-правовые договоры, а действию норм главы 37 ГК РФ, регулирующих отношения подрядного типа.

Статья 740 ГК определяет договор строительного подряда следующим образом: по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик - создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную цену.

Договор строительного подряда возмездный, взаимный и консенсуальный.

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ.

Стороны договора строительного подряда - это заказчик и подрядчик, в качестве которых выступают различные субъекты гражданского права, действующие в различных организационно-правовых формах.

В практике взаимоотношений заказчика и подрядчика часто возникают споры, касающиеся стоимости строительства. В условиях быстроменяющихся

цен заказчик порой оказывается не в состоянии оплатить предъявленные за выполненные работы счета подрядчика, что приводит либо к замораживанию стройки, либо к срочной корректировке проекта в сторону уменьшения стоимости работ. Чтобы избежать подобных ситуаций, подрядчик уже в момент заключения договора должен предупредить заказчика о возможном повышении цен на строительные работы, а установленную сметную стоимость строительства стороны должны признать ориентировочной или приблизительной.

В договоре следует обязательно указывать на неизменность договорной цены либо на возможность ее уточнения по завершении строительства. Установленная в договоре подряда стоимость может быть изменена в следующих случаях:

- если вносятся изменения в объемы и содержание работ по предложению заказчика;
- при изменении по предложению заказчика продолжительности строительства;
- при изменении номенклатуры оборудования и материалов, поставляемых заказчиком, если договорная цена определена с учетом их прежней стоимости;
- при обоюдном согласии заказчика и подрядчика;
- в связи с текущим изменением стоимости строительных материалов, изделий, оборудования, тарифов в оплате труда;
- при остановке работ по причинам, зависящим от заказчика или в связи с обстоятельствами непреодолимой силы при условии выполнения подрядчиком своих обязательств;
- при изменении законодательства в период выполнения обязательств по договору подряда, корректирующему условия договора.

При проведении строительных работ подрядчик может обнаружить неучтенные в технической документации работы и в связи с этим возникает необходимость проведения дополнительных работ, и увеличения сметной

стоимости строительства. Однако сам по себе факт обнаружения недостатков в технической документации не означает автоматического увеличения сметы пропорционально увеличению стоимости строительных работ- это значительно увеличивает срок выполнения работ и может привести к отсрочке исполнения им обязательства по заключенному договору.

На основании результатов проведенного исследования сформулированы предложения по совершенствованию действующего законодательства:

– предлагается новая редакция п. 1, ст. 740 ГК РФ: «По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект *недвижимости*, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную цену *в случае надлежащего выполнения работ*»;

– в целях усиления защиты интересов заказчика необходимо придать обязательное значение начальному, промежуточным и конечному срокам строительства или реконструкции объекта недвижимости. Вследствие этого предлагается ст. 740 ГК РФ дополнить п. 4 следующего содержания: «При заключении договора строительного подряда обоснованные начальный, промежуточные и конечный сроки выполнения строительных работ считаются обязательными»;

– для разрешения имеющихся противоречий в отношении возможности допущения подрядчиком без согласования с заказчиком каких-либо отступлений от технической документации из ст. 754 ГК РФ необходимо исключить п. 2 «Подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства», так как он противоречит п. 1 ст. 743 ГК РФ «Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ. При

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

- предлагается дополнить п. 2 ст. 743 ГК РФ абзацем следующего содержания: «В случае подготовки технической документации заказчиком подрядчик проверяет ее соответствие установленным требованиям до подписания договора строительного подряда».

- также предлагается следующая редакция п. 1 ст. 744 ГК РФ: «Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства, не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ и если изменения вносятся заказчиком за один месяц до начала производства соответствующих работ»;

- акт о приемке выполненных работ представляет собой гражданско-правовой документ, подтверждающий факт надлежащего исполнения договора строительного подряда. В настоящее время п. 4 ст. 753 ГК РФ предусматривает возможность не подписания одной из сторон данного акта. Необходимо закрепления в ГК РФ правовой нормы о том, что в случае не подписания акта сторона, не подписавшая акт, должна представить в течение 10 календарных дней свои возражения в письменной форме. Отсутствие возражений в письменной форме дает право одной из сторон считать акт подписанным.

При заключении договора строительного подряда подрядчику следует:

- обратить внимание на соответствие, сводного сметного расчета и стоимости фактических затрат (тщательная проверка сметной документации на предмет не правильно выбранных расценок, экспертиза сметы, сравнение сметных объемов работ с ведомостью объемов работ, а также с проектом), что может привести к дополнительным непредвиденным затратам на фонд оплаты труда, строительные материалы, оборудование и транспортные расходы;

- тщательно сверить объемы работ по проекту с фактическими объемами

работ (работами, которые требуется выполнить, без которых нельзя выполнить основные работы) на предмет возникновения дополнительных работ. Так как увеличение объемов работ приводит к увеличению сроков сдачи законченного строительного выполненного объекта, а также увеличению стоимости строительства;

- обращать внимание и не заключать кабальных договоров со строгими условиями договора (огромные пени, штрафы, неустойки до 100 000 рублей в день за каждый день просрочки или нарушения), что приводит к изначально убыточным работам по данному договору.

- только при наличии подробной проектно-сметной документации, которая должна являться неотъемлемой частью договора.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7 –ФКЗ) // Российская газета. – 1993. – 25 декабря. - № 237.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ 03.08.2018 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019 // Собрание законодательства РФ. - № 32. - Ст. 3301.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ 03.08.2018 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019 // Собрание законодательства РФ. - № 5. - Ст. 410.

4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) 26.11.2001 № 146-ФЗ, 03.08.2018 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018 // Парламентская газета. - № 224. - 28.11.2001.

5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ, 23.05.2018 // Собрание законодательства РФ. - 25.12.2006, № 52 (1 ч.). - Ст. 5496.

6 Градостроительный кодекс Российской Федерации, 29.12.2004 № 190-ФЗ 25.12.2018 // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 16.

7 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации 24.07.2002 № 95-ФЗ. - 25.12.2018 // Собрание законодательства РФ. - 29.07.2002. - № 30. - Ст. 3012.

8 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) 31.07.1998 № 146-ФЗ 27.12.2018 // Российская газета. - № 148-149. - 06.08.1998.

9 Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 24 января 2000. № 51 Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда // Вестник ВАС РФ. – 2000. - № 2.

II Специальная литература

10 Аверина, Л.В. Актуальные проблемы заключения договора строительного подряда в соответствии с законом о контрактной системе / Л.В. Аверина // Экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях. Сборник статей - Самара, 2015. - С. 197-201.

11 Аверина, Л.В. Особенности определения цены контракта на выполнение подрядных работ в соответствии с законом о контрактной системе / Л.В. Аверина // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - № 5 (176). - С. 78-83.

12 Адамчук, Е.Е. Понятие правового механизма обеспечения прав заказчика по договору строительного подряда / Е.Е. Адамчук // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. - 2015. - № 12. - С. 126-129.

13 Антипова, Е.Б. Ответственность подрядчика по возврату неизрасходованного материала: современные проблемы правоприменительной практики / Е.Б. Антипова // Современное право. - 2014. - № 11. - С. 66-71.

14 Арнаутова, С.С. Соотношение договоров подряда и возмездного оказания услуг в гражданском праве / С.С. Арнаутова // Молодой ученый. - 2012. - № 8. - С. 200-202.

15 Богачева, Т.В. Юридический статус подрядчика как стороны договора на выполнение подрядных строительных работ / Т.В. Богачева // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. - 2015. - № 10. - С. 64-71.

16 Воронова, А.А. Влияние дополнительных работ на цену договора строительного подряда / А.А. Воронова // Правовое государство: теория и практика. 2016. - Т. 1. - № 43. - С. 116-119.

17 Гришаев, С.П. Работы и услуги как объекты гражданских прав: изменения в законодательстве / С.П. Гришаев // Гражданин и право. - 2014. - № 2. - С. 93-95.

18 Гуляева, Я.Б. Существенные условия договора подряда / Я.Б. Гуляева // Экономика и социум. - 2015. - № 6-1 (19). - С. 204-208.

19 Зимнева, С.В. Гражданско-правовая ответственность подрядчика за качество работ по договору строительного подряда: практические аспекты / С.В. Зимнева // Электронный научный журнал. - 2015. - № 1 (1). - С. 370-375.

20 Зрелов, А.П. Договор строительного подряда: антикризисный комментарий статей 740-757 Гражданского кодекса Российской Федерации / А.П. Зрелов. - М., - 2015 – 125 с.

21 Канцер, Ю.А. Особенности субподрядных отношений по гражданскому законодательству / Ю.А. Канцер // Советник юриста. - 2016. - № 4. - С. 43-50.

22 Колобова, О.И. Понятие и значение договора подряда в гражданском праве / О.И. Колобова // Аграрное и земельное право. - № 1 (109). - С. 116-119.

23 Крупкин, А.А. Понятие договора строительного подряда, его роль и место в гражданском обороте России / А.А. Крупкин // Частное и публичное право в современной России: проблемы и перспективы развития. - 2016. - С. 58-64.

24 Макаров, О.В. Обязательство подрядного типа в гражданских правоотношениях / О.В. Макаров // Адвокатская практика. - 2015. - № 3. - С. 39-43.

25 Матвеева, М.В. Договор строительного подряда: проблемы теории и практики / М.В. Матвеева // Кодификация российского законодательства на современном этапе. – М., 2016. – 156 с.

26 Остроумов, С.В. Некоторые предложения по совершенствованию законодательства в области договора строительного подряда / С.В. Остроумов // Проблемы права. - 2012. - № 5. - С. 111-119.

27 Полтавский, И.А. Соотношение договоров оказания услуг и подряда / И.А. Полтавский // В сборнике: Конституционализм и правовые реалии России Сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции студентов, магистрантов и аспирантов высших учебных заведений. - 2014. - №3. - С. 123-126.

28 Смирнова, О.Л. Гражданско-правовое регулирование отношений договора строительного подряда // Вестник магистратуры. М., 2013. - № 12-2 (27). -

С. 57-63.

29 Смолина, М.Ю., Пищулин В.И., Данилова Л.В. Особенности договора строительного подряда по законодательству Российской Федерации // Новое слово в науке и практике: гипотезы и апробация результатов исследований: Сборник научных трудов. – М., 2015. - С. 196-199.

30 Сыпков, В.Н. Особенности договора строительного подряда по законодательству Российской Федерации / В.Н. Сыпков // Теоретические и практические аспекты юриспруденции Сборник статей по итогам научно-практического семинара. - 2016. - С. 108-115.

31 Цареградская, Ю.К. Особенности формирования единой правоприменительной практики в сфере договорных отношений подряда / Ю.К. Цареградская // Актуальные проблемы российского законодательства: Сборник статей. - Брянск, 2012. - № 5 (9). - С. 123-130

32 Чуракова, А.Д. Юридическая основа договора строительного подряда / А.Д. Чуракова // Кодификация российского законодательства на современном этапе: Сборник статей по итогам круглого стола. М., 2016. – 214 с.

33 Шмакова, Е.Б. Права и обязанности подрядчика по договору строительного подряда: проблемные аспекты исполнения / Е.Б. Шмакова // Образование и право. М., 2015. - № 9 (73). - С. 306-313.