

Министерство транспорта Российской Федерации
Федеральное агентство железнодорожного транспорта
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Дальневосточный государственный университет путей сообщения»

Кафедра «Гражданское, предпринимательское
и транспортное право»

Е.В. Гуменюк

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Рекомендовано
Методическим советом ДВГУПС
в качестве учебного пособия

Хабаровск
Издательство ДВГУПС
2012

УДК 347.440 (075.8)

ББК Х 404.2я73

Г 945

Рецензенты:

Кафедра гражданско-правовых дисциплин ДВЮИ МВД РФ
(заведующий кафедрой, кандидат юридических наук,
доцент *В.Н. Шмаков*)

Кандидат юридических наук, доцент кафедры
гражданско-правовых дисциплин ТОГУ
Н.В. Моргунова

Гуменюк, Е.В.

Г 945 Договор строительного подряда : учеб. пособие / Е.В. Гуменюк.
– Хабаровск : Изд-во ДВГУПС, 2012. – 120 с.

В учебном пособии даны классификация и характеристика основных понятий обязательного права, системные значимые вопросы в рамках теоретического лекционного курса, достаточный объем материала для самоконтроля знаний. Цель данной работы – помочь студентам организовать самостоятельную работу по подготовке к семинарским занятиям, освоению изучаемого материала, выполнению практических заданий.

Предназначено для студентов 3–5-го курсов, изучающих дисциплины «Гражданское право», «Проблемы гражданского права».

УДК 347.440 (075.8)

ББК Х 404.2я73

© ДВГУПС, 2012

ВВЕДЕНИЕ

Данное учебное пособие призвано оказать практическую помощь при изучении дисциплины «Гражданское право», в частности вопросов, касающихся договора строительного подряда, студентам юридических специальностей дневной и заочной форм обучения.

Материал, рассматриваемый в настоящем учебном пособии, основывается на программе курса «Гражданское право» и на разделах, посвященных общим положениям подряда и строительного подряда.

Необходимость данного пособия диктуется тем обстоятельством, что создание и реконструкция недвижимости путем заключения и исполнения договора строительного подряда имеет большое социально-экономическое и организационное значение. Без надлежащей инфраструктуры не развивается ни одна экономика. В Российской Федерации в настоящее время особую актуальность и злободневность приобрела проблема жилищного строительства и эффективного функционирования всего жилищно-коммунального комплекса, что невозможно без дальнейшего совершенствования гражданско-правовых норм, регулирующих выполнение строительных работ.

Порядок заключения и исполнения договора строительного подряда, регулируемый гл. 37 ГК РФ и другими законами, представляется не в полной мере, особенно редко рассматриваются положения строительного подряда, обеспечивающие баланс прав и интересов сторон договора строительного подряда.

Подробное рассмотрение указанной темы поможет студентам, аспирантам получить ответы на некоторые проблемные вопросы теории и практики строительного подряда. Несмотря на длительное существование строительного договора, до сих пор не получили однозначного решения вопросы об объекте (предмете) договора строительного подряда, о существенных условиях. Не выявлены в полной мере признаки и сущность договора строительного подряда и его взаимосвязь со смежными договорами, не в должной степени исследован содержательный аспект договора строительного подряда, отсутствуют предложения и рекомендации по совершенствованию механизма гражданско-правовой ответственности сторон договора.

Потребность изучения договора строительного подряда также обусловливается наличием коллизий правовых норм, регулирующих отношения по строительным подрядам, противоречивым состоянием действующего законодательства и складывающейся судебной практики, выявляющей недостатки нормативно-правовой базы. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений, возникающих при заключении и исполнении договора строительного подряда, взаимосвязано с административным законодательством, которое в некоторых случаях не соответству-

ет содержанию гражданско-правового регулирования и негативно сказывается на исполнении договора строительного подряда.

Перечисленные выше вопросы раскрываются кратко, в связи с этим предлагаемое учебное пособие полностью не может заменить учебники по Гражданскому праву. Однако рассматриваемый материал изложен в концентрированной форме, описаны наиболее важные теоретические вопросы по теме, знание которых необходимо для овладения основными навыками практического использования гражданско-правовых средств, а также для успешной сдачи экзамена по дисциплине «Гражданское право».

1. ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ

1.1. Эволюция законодательства в области строительного подряда

Формирование договора строительного подряда как самостоятельного вида договорных отношений прошло длительный и сложный путь исторического и юридического развития. Потребовалась не одна сотня лет, чтобы юристы, ученые, специалисты в области гражданского права смогли сформулировать и законодательно закрепить основные отличительные черты договора в его нынешнем виде.

Началом многогранного процесса, именуемого сейчас строительством, положил древний человек, когда раскопал вход в свою доисторическую пещеру. Через некоторое время человек пришел к необходимости разделения труда. Признаки этого процесса уже заметны во времена Древнего Египта. С того периода до нас дошли не только величественные пирамиды, но и грандиозные ирригационные сооружения. Поражает не только результат работ, но и факт, что эти работы были тщательно разработаны, спланированы, подготовлены, организованы и проведены – налицо все основные стадии присущие и современному строительному процессу. «Удивительно и то, что уникальные сооружения, дошедшие до наших дней, возводились при почти полном отсутствии паутины формальных обязательств». Но даже когда таковые появились, договор строительного подряда еще долго не мог найти себя в многообразии обязательств.

На наш взгляд, всю историю договора строительного подряда как самостоятельного вида правоотношений можно разделить на несколько этапов. Это связано с тем, как теоретики своего времени понимали природу договора строительного подряда. Истоки генезиса понятия «делать» и «сделать», имеющего решающее значение для современных представлений о подряде и индивидуализации соответствующего договора, зародились в римском праве. В самом начале своего существования как правоотношения, договор подряда представлял собой разновидность найма.

Современные представления о подряде и о соответствующем договоре зародились в римском праве. В этот период своего существования как правоотношения договор подряда представлял собой разновидность найма. Об этом имеются свидетельства в Титуле II Книги двенадцатой Дигест Юстиниана: «Если я даю заказ на постройку дома с тем, чтобы подрядчик делал все на свои средства, то он переносит на меня собственность на сделанное и, однако, это является наймом, ибо мастер сдает внаем свою работу, т. е. обязанность делания».

В рамках договора найма римское право выделяло три самостоятельных договора: наем вещей, подряд и наем услуг.

Родовой признак найма выражался в возмездном предоставлении чего-либо одной стороной другой. Именно последнее («что-либо») и составляло последующее основание для последующего деления «найма». Как указывал по этому поводу Ю. Барон «наем, консенсуальный контракт, возникает тем путем, что одно лицо обещает другому предоставить за известную сумму денег пользование вещью или рабочей силой человека, а другое лицо обещает первому уплатить за пользование условную сумму денег».

Как говорил Г.Ф. Шершеневич, излагая суть легальных определений: «...С этой точки зрения различие между подрядом и личным наймом сводится к тому, что в первом случае один контрагент получает право на результат труда другого, тогда как во втором случае он получает право пользования рабочей силой другого». То есть «...личный наем дает право пользоваться временно трудовой деятельностью другого лица, а подряд дает право на результат затраченного труда по осуществлению поставленной задачи». Такой точке зрения близок взгляд В.И. Синайского, который называл результат целью деятельности подряда.

В русском праве договор строительного подряда тоже изначально регулировался в рамках договора найма. Это можно считать первым этапом развития законодательства о подряде в строительстве в русском праве. Первыми свидетельствами являются подрядные грамоты и записи 1547 г (примечательно подтверждение письменной формы сделки). Как отмечал П. Редкин, они касаются частных подрядов. Упоминанием об участии государства является наказ Федора Иоановича 1595 г. «О заготовлении материалов для строения Смоленской крепости». Первой попыткой по урегулированию (кодификации) существовавших отношений, в том числе отношений найма являлось Соборное уложение Алексея Михайловича 1649 г. Но подрядные отношения упомянуты только косвенно, а строительный подряд не был затронут вообще. Однако этот косвенный факт позволяет отметить такую юридическую тонкость, как обязательность письменной формы сделки в подрядных отношениях. При этом, как писал Г.К. Котошихин, казенные подряды использовались широко и часто.

Различие между личным наймом и подрядом (хотя оба находились в рамках найма) состояло в том, что личный наем имел в виду такие работы, которые должны были быть произведены по указанию и приказу работодателя.

Отдельные положения римской правовой доктрины были взяты за основу при формировании договора строительного подряда в России периода становления государственности и договорного права.

Так, в «Русской правде» был закреплен договор личного найма, под которым понималось услужение для выполнения определенной работы.

Договор личного найма заключался, как правило, в устной форме для выполнения определенного рода работы в срок на дворе хозяина. Сторонами по договору выступали «государь» и мастер плотник – «наймит». Наймит являлся свободным работником, который мог в любое время расторгнуть договор.

Следует отметить, что некоторые элементы договора строительного подряда в России были закреплены Царским наказом 1595 г. «О заготовлении материалов для строения Смоленской крепости», где в качестве стороны-заказчика выступило само государство. Однако отношения между сторонами продолжали существовать в рамках договора личного найма. Такая тенденция была обусловлена явным отставанием России в историческом развитии от европейских государств, что не могло не сказаться на состоянии действующего законодательства и правовой доктрине.

В 1649 г. по Соборному уложению государя, царя и великого князя Алексея Михайловича была сделана первая попытка систематизации норм, направленных на правовое регулирование отношений личного найма. Вместе с тем существование отношений собственности на землю в рамках феодального развития, укрепление русского централизованного государства и формирование крепостного права не позволили развиваться законодательству.

В XVIII в. отечественное гражданское право в значительной мере восприняло многие западно-европейские правовые традиции и институты. Это было обусловлено развитием промышленности в направлениях горного, оружейного и суконного производства. Договор личного найма заключался для выполнения работ по дому, на земле, в промыслах, цехах, мануфактурах, заводах и торговых предприятиях. Появляются первые упоминания о договоре подряда, отличного от договора личного найма.

В 1719 г. Петр I утверждает регламент Камер-коллегии, которой вменялось в обязанность заключать договоры подряда для государственных нужд. Подрядчиками по таким договорам выступали купцы, поручителями дворяне, а за исполнением договоров следили полицейские учреждения. Органы регулярной полиции выдавали разрешение на возведение, переоборудование и ликвидацию строений; регистрировали эти строения, в первую очередь жилые дома, выполняя при этом архитектурно планировочные функции.

Заключение договоров подряда для государственных нужд производилось посредством торгов, а сам договор подряда имел письменную форму. Однако следует отметить, что в России еще сохранялся традиционно сложившийся подход, согласно которому процесс строительства регулировался через систему договоров личного найма, поскольку российское законодательство оставалось законодательством феодального типа и отражало интересы отдельных сословий общества. Ситуацию практически не изменили предписания «О контрактах по подряду, поставке и откуп», утвержденные в 1776 г. Екатериной Великой.

В Своде законов гражданских 1835 г. впервые в российском гражданском законодательстве было сформулировано определение договора подряда как договора, по которому одна сторона принимала на себя обязательство исполнить своим иждивением предприятие, а другая сторона, в пользу которой производится предприятие, обязалась уплатить за это

денежный платеж. Такое же определение договора подряда было предложено рядом ученых, но являлось не единственным.

В дореволюционной России, подобно другим современным ей государствам, подрядные отношения в области строительства как специального объекта правового регулирования не получили развития.

Законодательство, касающееся договора строительного подряда, продолжало развиваться уже в советское время.

После Октябрьской революции государство пытается установить приоритет права государственной собственности на объекты недвижимости. Это проявлялось в том, что государственным учреждениям и предприятиям, общественным организациям вообще запретили вступать между собой в подрядные отношения, а единственным заказчиком в области строительства выступало само государство. Участники гражданского оборота теперь могли осуществлять строительство для своих нужд только хозяйственным способом, своими силами и средствами.

В ГК РСФСР 1922 г. законодатель, помимо норм, посвященных общим вопросам подрядных отношений, специально не устанавливал нормы, которые регламентировали бы отношения строительного подряда. Это объяснялось тем, что помимо ГК РСФСР действовал специальный акт административного характера, регулирующий отношения, где в роли заказчика от имени государства выступали его органы.

Одновременно к концу 1920-х гг. становится невозможным решить в масштабах государства крупные хозяйственные задачи, связанные с воспроизводством новых и реконструкцией существующих материальных фондов.

Постановлением СНК СССР от 1 июня 1928 г. была определена целесообразность перехода от хозяйственного способа ведения строительства к подрядному через государственные строительные организации, при этом производство работ могло осуществляться как из материалов заказчика, так и из материалов подрядчика. На отдельном объекте строительства работает несколько подрядных организаций, а их совместной деятельностью на строительной площадке руководит государственный заказчик. Договорные отношения оформляются прямыми договорами с каждым из подрядчиков.

Вместе с тем в правовом регулировании капитального строительства продолжали оставаться проблемы. Правила о договорах подряда на капитальное строительство почти не регламентировали отношения, связанные с привлечением в строительство субподрядных организаций, специализировавшихся на выполнении специальных работ, а также распределение ответственности между заказчиком, генеральным подрядчиком и субподрядчиком. Возникали преддоговорные споры, происходили задержки оформления договоров и начала производства работ.

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР № 1551 от 24 августа 1955 г. утверждены новые Правила о договорах подряда на капитальное строительство. Однако заключение договора подряда на капитальное

строительство продолжало осуществляться, главным образом, на основе нормативных ведомственных или межведомственных инструктивных указаний административного характера. Компетенция ряда министерств и ведомств определялась возможностью принятия локальных нормативных актов применительно к строительству, что привело к расширению законодательства о капитальном строительстве и внутреннему противоречию нормативных актов одного уровня.

Развитие науки и техники, специфика строительного производства предопределили специализацию подрядных организаций на некоторых видах строительных работ, а также усиление кооперирования, на что неоднократно обращалось внимание в литературе.

Значение специализации и кооперирования в строительстве состояло в том, что они представляли собой основные формы разделения общественного труда и важным фактором роста производительности и экономии.

Правила о договорах подряда на капитальное строительство 1955 г. во многом не отвечали развитию строительной индустрии, основу которой составляли процессы специализации и кооперирования. Требовались специальные нормы, регулирующие отношения в строительстве, и, как следствие, в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. договор подряда на капитальное строительство закреплён в качестве самостоятельного договора.

Под договором подряда на капитальное строительство понимался договор, по которому государственная организация-подрядчик обязалась своими силами и средствами построить и сдать в установленный законом срок организации-заказчику предусмотренный планом объект строительства в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, а организация-заказчик – обязана передать подрядчику строительную площадку и проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование строительства, принять законченные объекты и оплатить их стоимость по смете.

Различие между договорами подряда и подряда на капитальное строительство выражалось в их субъектном составе, в предмете и в содержании. В первом – сторонами могли выступать любые участники гражданского оборота, а во втором – только социалистические организации. Предмет договора подряда опосредовал выполнение любых работ, а договора подряда на капитальное строительство – лишь строго определенных. По содержанию в договоре подряда речь шла о выполнении работ на свой страх и риск, а в договоре подряда на капитальное строительство обязанность подрядчика состояла в том, чтобы построить и сдать объект в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией; кроме того, предполагалось возложение риска случая на заказчика.

На основе плана развертывания строительства подготавливались годовые планы капитальных вложений, порядок разработки которых определялся постановлением Совета Министров СССР от 10 июля 1967 г.

№ 643 «О порядке планирования централизованных капитальных вложений и утверждения титульных списков строек».

Титульный список строек представлял собой поименованный их перечень с указанием наименования и места строительства, лимитов капиталовложений, строительно-монтажных работ, проектов, смет, норм продолжительности строительства. Включение стройки в титульный список означало разрешение на данное строительство и одновременно основание для выделения капиталовложений.

По своей правовой природе титульный список выступал подзаконным нормативным актом, поскольку уполномочивал и обязывал держателя титула осуществить строительство объекта, а также индивидуальным актом органов государственного управления (административным актом).

В начале 1980-х гг. некоторые предприятия строительной индустрии пробуют новую форму хозяйствования, в которой хозяйственный расчет и самофинансирование исключают давление со стороны министерств или сводят его к минимуму.

В условиях изменения экономических рычагов воздействия на систему договорных отношений происходит снижение государственных заказов. Ослабление роли государства в экономике привело к кардинальным изменениям правового регулирования строительства. Основы гражданского законодательства 1991 г. исключили из определения договора подряда на капитальное строительство ссылку на плановые основы и установили ограничение вмешательства со стороны государства в установлении взаимных прав и обязанностей контрагентов, осуществляющих строительную деятельность.

Основу российского законодательства о строительном подряде составляет гл. 37 ГК РФ. Принципиально новым моментом является то, что в рассматриваемой сфере, в отличие от ранее существовавшего законодательства, действует много общих норм о договорах подряда.

Процесс строительства объектов недвижимости также регулируется Федеральным законом от 17 ноября 1995 г. «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.

Строительство представляет собой деятельность, которая согласно федеральному закону от 8 августа 2001 г. «О лицензировании отдельных видов деятельности» требует специального разрешения, выдаваемого лицензируемым органом юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям. В противном случае, согласно ст. 173 ГК РФ, эти договоры могут быть признаны судом недействительными по иску государственных органов, осуществляющих контроль и надзор за строительной деятельностью.

Впоследствии нормы ГК, исключили из определения договора строительного подряда указание на его плановый характер, а также ограничили вмешательство государства в определение взаимных прав и обязанностей контрагентов.

Регулирование строительных отношений зародилось на почве древних обычаев делового оборота, выросли на гражданско-правовой основе договоров найма.

Следует учитывать, что функционирование российской экономики в рыночных условиях во многом предопределило новый подход в регулировании товарно-денежных отношений, основу которого составляет принцип свободы договора. В связи с отменой плановых предпосылок развития хозяйства, участники гражданского оборота исходя из дозволительной направленности и диспозитивности метода правового регулирования частных правоотношений конструируют юридические связи, не подчиняясь друг другу. Такой подход во многом отразился и на подрядных договорных отношениях в области строительства, что предопределяет необходимость их детального рассмотрения.

Вплоть до XIX века подряд, в том числе строительный, не являлся предметом специального законодательного регулирования, не исследовался как самостоятельный вид договорных отношений. Получили развитие и юридически обособились строительные отношения в качестве договоров самостоятельного вида на основе достижений современной юридической мысли. Этапы развития договора строительного подряда в России свидетельствуют о противоречивости понимания теоретиков его природы. Но, в конце концов, споры разрешил законодатель, закрепив отношения по договору строительного подряда в ГК РФ.

Таким образом, соглашаясь с автором книги «Договор строительного подряда» С.П. Юшкевичем, можно сказать, что «...договор строительного подряда зародился на почве древних обычаев делового оборота, вырос на гражданско-правовой основе договора найма, сформировался на основе административных актов и постановлений, развился и юридически обособился в качестве самостоятельного вида договора на основе достижений современной юридической мысли».

1.2. Система норм, регулирующих договорные отношения в сфере строительства

В настоящее время на различных уровнях (от федерального до ведомственного и муниципального) проработаны практически все вопросы, так или иначе связанные со строительством, от архитектурного планирования, землеотвода и ограждения пятна застройки до сдачи объекта «под ключ», благоустройства территории и гарантий качества. В результате создана обширная база данных, содержащая множество нормативно-правовых и нормативно-технических документов.

В общем виде структура норм, регулирующих различные аспекты отношений подряда в РФ в области строительства, включает в себя кодексы, неcodифицированные законы федерального уровня, подзаконные акты, законы

регионального уровня, муниципальные правовые акты, ведомственные и отраслевые приказы, инструкции и положения, государственные стандарты, строительные нормы и правила. Нормотворчеством в этой области занимаются Государственная дума, правительство, разнообразные министерства (финансов, строительства, по налогам и сборам и т. д.), органы статистики.

Основным элементом нормативной базы служат положения Гражданского кодекса Российской Федерации 1994 г., закрепленные гл. 37 «Подряд».

Нормы, регулирующие отношения по строительному подряду, содержатся и в других кодексах. Таковы, например, Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 апреля 2004 г., Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001.

Среди неcodифицированных федеральных законов важное место занимают Федеральный закон № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г., Федеральный закон № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09 июня 1999 г., Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», Федеральный закон 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и многие другие.

Указанные акты регулируют отношения между субъектами хозяйственной деятельности, хотя и не совпадающие с подрядными работами, но тесно с ними связанные.

Важное место в нормативной базе занимают федеральные правовые акты, которые издаются с целью регламентации отдельных специфических видов подрядных работ или сопутствующих им обстоятельств (влияние на экологическую обстановку, расположение временных подъездных путей, ограждение пятна застройки, предупреждающие и запрещающие знаки и т. д.).

Особенностью правового регулирования отношений договора строительного подряда является обязательное наличие двух видов нормативных актов – нормативно-правовых и нормативно-технических. Последние из названных актов составляются и утверждаются специализированными министерствами и ведомствами.

Среди таких нормативно-технических актов хотелось бы отметить строительные нормы и правила (СНиП) и государственные стандарты (ГОСТ). Содержание этих документов определяет организационные, методические, технические и иные требования по строительным, изыскательским и проектным работам. Подобные документы не имеют характера закона, но подлежат обязательной государственной регистрации в Министерстве юстиции Российской Федерации.

Роль этих документов в настоящее время изменяется в связи с вступлением в силу Федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

В соответствии с этим законом документ, называемый техническим регламентом, устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). Технический регламент принимается федеральным законом в порядке, установленном для принятия федеральных законов.

Согласно ст. 46 цитируемого закона, со дня вступления в силу впрямь до вступления в силу соответствующих технических регламентов требования к продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям:

- защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений;
- предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей, в том числе потребителей;
- обеспечения энергетической эффективности и ресурсосбережения.

Нормативные правовые акты Российской Федерации и нормативные документы федеральных органов исполнительной власти, устанавливающие на период до вступления в силу соответствующих технических регламентов обязательные требования к продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, размещаются соответствующими федеральными органами исполнительной власти в информационной системе общего пользования в электронной форме с указанием подлежащих обязательному исполнению структурных единиц (разделов, пунктов) этих актов и документов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 5 настоящего Федерального закона.

С 1 сентября 2011 г. нормативные правовые акты Российской Федерации и нормативные документы федеральных органов исполнительной власти, содержащие требования к продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации и не опубликованные в установленном порядке, могут применяться только на добровольной основе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 5 настоящего Федерального закона.

В ст. 12 этого закона утверждается, что стандартизация осуществляется в соответствии с принципами добровольного применения стандартов. Таким образом, названные выше документы (ГОСТ и СНиП) становятся документами факультативного применения. В связи с этим в договоре строительного подряда целесообразно делать ссылку на добровольное применение сторонами существующих стандартов.

При составлении проекта договора строительного подряда может оказаться целесообразным, а иногда и необходимым обращение к международной практике. Имеются в виду, в частности, «Международные условия договора о строительстве», разработанные Международной федерацией инженеров-консультантов (ФИДИК) в редакции 1977 г.

Международная федерация инженеров-консультантов, существующая с 1913 г. и объединяющая свыше 70 национальных ассоциаций, представляющих более 4 тыс. практикующих инженеров-консультантов строительного профиля, разрабатывает, публикует типовые условия контрактов для использования во всех странах мира и призывает не участвующие в данной федерации страны к выработке единой концепции и общих правил проведения торгов (тендеров), разработке единых норм и типовых форм контрактной документации, которые можно было бы применять во всех странах мира.

Эти документы имеют рекомендательный характер. Однако иностранные кредиторы, инвесторы, заказчики и подрядчики, действующие в сфере строительства, предпочитают работать с использованием именно этих форм контрактов (договоров). В частности, эти документы используют Международный и Европейский банки развития и реконструкции.

Однако следует иметь в виду, что типовые условия контрактов ФИДИК не могут быть полностью перенесены в практику инвестиционной деятельности на территории Российской Федерации, так как имеют место существенные отличия некоторых норм Гражданского кодекса Российской Федерации от типовых условий контрактов ФИДИК.

К особенностям документов ФИДИК относится, например, использование исключительно твердой контрактной цены и требование полной прозрачности использования средств с предоставлением подрядчиком информации заказчику по всем платежам, связанным со строительством объекта. В российской правовой базе такие требования отсутствуют. В договоре подряда может указываться либо твердая договорная цена, либо способ определения стоимости работ с учетом инфляции и ряда других факторов. При твердой договорной цене подрядчик вправе вообще не предоставлять сведения о своих затратах. В п. 2 ст. 754 ГК РФ указано, что «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».

В документах ФИДИК такая правовая норма отсутствует. По-разному трактуются в отечественных и международных документах порядок внесения изменений в техническую документацию и корректировка договорной цены.

Основным нормативным актом, регулирующим положения о подряде в РФ, является Гражданский кодекс РФ. В этом документе договору подряда посвящена гл. 37 «Подряд». В составе этой главы выделены пять параграфов: § 1 «Общие положения о подряде», § 2 «Бытовой подряд», § 3 «Строительный подряд», § 4 «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ» и § 5 «Подрядные работы для государственных нужд».

Общие нормы § 1 действуют в случае, если специальные нормы других параграфов не оговаривают каких-либо вопросов, описанных в общей части (т. е. приоритет отдан специальным нормам).

В структуре специальных норм имеются статьи, аналогичные некоторым статьям общей части, и статьи, полностью автономные, не имеющие аналогов.

Совокупность общих норм по договору подряда и специальных норм по договору строительного подряда определяет перечень вопросов, которые должны быть отражены в договоре строительного подряда, т. е. определяет структуру и содержание его разделов.

Анализ смыслового содержания статей ГК РФ по договору строительного подряда создает возможность их обобщения и частичного объединения с целью формирования разделов одноименного договора.

Контрольные вопросы:

1. В каком значении в «Русской правде» понимались работы, связываемые нами в современном восприятии с договором строительного подряда?

2. Какое определение договора подряда как договора было сформулировано в Своде законов гражданских 1835 г.? Каково значение данного определения для российского гражданского законодательства на тот период и в целом?

3. С чем связано, что в дореволюционной России подрядные отношения в области строительства как специального объекта правового регулирования не получили должного развития?

4. Как понимался договор на капитальное строительство в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г.?

5. Был ли закреплен договор подряда на капитальное строительство в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. в качестве самостоятельного договора?

6. Как понимался договор подряда на капитальное строительство в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г.?

7. С чем было связано, что в основах гражданского законодательства 1991 г. были исключены из определения договора подряда на капитальное строительство ссылки на плановые основы и установлены ограничения

вмешательства со стороны государства в установление взаимных прав и обязанностей контрагентов, осуществляющих строительную деятельность?

8. Какая глава Гражданского кодекса РФ определяет взаимоотношения по поводу строительного подряда?

9. Что из себя представляет система норм, регулирующих договорные отношения в сфере строительства?

10. Какие нормативно-правовые акты регулируют гражданско-правовые отношения в области строительства помимо Гражданского кодекса РФ?

2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

2.1. Понятие договора строительного подряда

В экономике любого общества отношения по созданию материальных ценностей занимают главное место, выражая содержание общественного производства. Право, придав им юридическую форму, выполняет функцию одного из основных регуляторов процесса создания материальных благ, впоследствии попадающих в сферу имущественного оборота, который регулируется иными институтами права (купля-продажа, мена, дарение, расчеты и др.).

Исторически подряд тесно взаимодействовал с двумя видами обязательств – куплей-продажей и личным наймом. М.И. Брагинский отмечает, что истоки современных представлений о подряде и индивидуализации соответствующего договора зародились еще в римском праве¹.

В системе договоров, известных римскому праву, выделялся договор найма «*locatio conductio*», а в его рамках три самостоятельных вида найма «*locatio conductio rei* (наем вещей), *locatio conductio operis* (подряд), *locatio conductio operarum* (наем услуг)». Наем услуг (*locatio conductio operarum*) и подряд (*locatio conductio operis*) объединяло то, что в обоих случаях речь шла о работе. При всем этом существовали два, по крайней мере, различия между указанными договорами, одно из которых было связано с целью работы (труда), а другое – с ее организацией. В договоре услуг целью служило предоставление труда, как правило, на протяжении определенного времени. Цель договора подряда (*locatio conductio operas*), которой служил экономический результат – *opus*, могла совпадать с результатом имущественным (материальным).

Таким образом, в силу п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные рабо-

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М. : Статут, 2002. С. 215.

ты, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену².

Строительный подряд может включать строительство или реконструкцию предприятия, жилого дома или другого здания, сооружения или иного объекта, а также неразрывно связанные со строящимся объектом работы: монтажные, пусконаладочные и др. (см. п. 2 ст. 740 ГК РФ).

Подряд представляет собой договор двусторонний, возмездный и консенсуальный.

В данном случае исключена ситуация, сложившаяся, например, применительно к дарению, когда в силу ст. 572 ГК РФ стали равно допустимыми как консенсуальный, так и реальный вариант этого договора. Существует еще одна особенность трехчленной классификации этого договора, если некоторые консенсуальные договоры (купля-продажа) иногда исполняются в момент их заключения, то для договора подряда такая возможность исключена, момент заключения сделки и момент выполнения работ обязательно отделены друг от друга более или менее продолжительным промежутком времени. При этом временной разрыв, о котором идет речь, существует по отношению не только к подрядчику, но и к заказчику, поскольку обязанности последнего, отражены в определении, состоят в принятии выполненных на основе и во исполнение договора работ, а также их оплате. Отмеченное несовпадение во времени моментов заключения и исполнения договора сохраняется и при предварительной оплате работ.

2.2. Признаки договора строительного подряда

Давая характеристику договору строительного подряда, попытаемся выделить признаки, свойственные данному виду договора.

Во-первых, основным отличительным признаком договора строительного подряда как разновидности договора подряда является специфичность предмета договора – работы, выполняемые на его основе, ведут к созданию или реконструкции (обновлению, перестройке, реставрации) объектов недвижимости.

При установлении пределов действия параграфа «Строительный подряд» определяющее значение должны иметь общие для всего строительства признаки. Имеется в виду, что, в отличие от промышленности и сельского хозяйства, в строительстве конечный продукт неподвижен (создаваемые и подготовленные к вводу в действие объекты производственного и непроизводственного характера всегда связаны с землей), индивидуален (даже объекты, построенные по одному и тому же проекту, отличаются один от другого) и рассчитан на продолжительную эксплуатацию.

² Гражданский кодекс РФ. Часть вторая : федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ: в ред. от 01.07.2007 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 1996. № 5. Ст. 410.

Строительство обычно ведется на открытом воздухе, на действующих предприятиях, с постоянной сменой рабочего места; продолжается в течение длительного периода и требует на промежуточных стадиях определенного «задела»; производится в соответствии с утвержденной (согласованной) технической документацией, при этом предполагается активное и многостороннее участие заказчика на стадиях, предшествующих сдаче готового объекта.

При этом необходимо иметь ввиду, что предметом договора могут быть монтажные, пусконаладочные и иные работы, неразрывно связанные со строящимся объектом договора строительного подряда только в том случае, если они ведутся на строящемся объекте. Если же работы осуществляются на уже эксплуатируемом объекте, то они будут предметом обычного договора подряда или даже основной частью предмета договора купли-продажи. Последнее имеет место, когда в число обязанностей продавца входит запуск, наладка и проверка проданного оборудования.

В зависимости от избранной заказчиком структуры договорных связей, от объема инвестиций и других факторов предмет договора может охватывать как весь комплекс работ по объекту, так и часть из них.

Детально предмет договора характеризует задание заказчика, главным образом, техническую документацию к договору, в которой указывается вид, характер, объем работ и другие, предъявляемые к ним требования.

Вместе с тем предмет договора может быть установлен и иным образом, поэтому отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для утверждения о недостижении соглашения по предмету договора и для признания договора незаключенным³.

Во-вторых, важнейшим отличительным признаком, которым руководствовался законодатель при выделении строительного подряда в составе главы «Подряд», служит характер работ и особая область, в которой они осуществляются. Таким образом, строительным является обладающий общими признаками подряда договор, который используется в соответствующей сфере, с учетом присущей ей специфики. По этой причине не исключены случаи, когда в отношении одних и тех же по характеру работ будет применяться различный по характеру договорный режим.

Примером могут служить монтажные работы. Если они связаны со строительством, то могут рассматриваться как разновидность строительных работ, составляя, таким образом, предмет строительного подряда. Вместе с тем монтаж в виде сборки такого же оборудования, приобретенного для себя промышленным предприятием, – это обычный подряд. Наконец, если соответствующую обязанность принял на себя поставщик оборудования, налицо осложненный вариант купли-продажи (поставки).

³ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Российская газета. 2001. 20 февраля.

В свое время разошлись мнения Госстроя СССР и Госарбитража СССР по еще одному договору. Первый рассматривал договор капитального ремонта как разновидность подряда, а второй выступал за признание его самостоятельным договором, считая по этой причине невозможным применять к договору на капитальный ремонт нормы о договоре подряда на капитальное строительство⁴.

В то же время большинство авторов склонны были поддерживать вторую точку зрения. Так, И.Л. Брауде указывал на то, что «...основным признаком капитального строительства является создание новых капитальных объектов (сооружений, предприятий, строений) и реконструкция существующих объектов: капитальная надстройка или пристройка, создание новых цехов, сооружение новых мощностей и т. д. В отличие от капитального строительства, капитальный ремонт не создает новых объектов. Капитальный ремонт производится в целях восстановления отдельных элементов основных фондов (строений, сооружений и т. д.). Своевременное производство капитального ремонта обеспечивает сохранность предприятий, зданий и сооружений, их правильное функционирование»⁵. ГК РФ учел, что специфика соответствующего договора и связь его со строительным подрядом могут по-разному оцениваться контрагентами. По отмеченной причине был избран средний путь: сторонам предоставлена возможность, учтя особенности складывающихся отношений, признать по соглашению между собой, что к заключенному ими договору будет применяться правовой режим, установленный для строительного подряда. Соответственно п. 2 ст. 740 ГК РФ ввел на этот счет диспозитивную норму, которая лишь презюмирует распространение на договор выполнения одного вида ремонтных работ – работ по капитальному ремонту – правил о договоре строительного подряда. Соответственно, ссылаясь на указанную норму ГК РФ, Президиум Высшего арбитражного суда РФ в одном из решений по делу, связанному с исполнением работ по капитальному ремонту, указал: «К отношениям сторон следует применять правила, относящиеся к договору строительного подряда, так как в договоре не указано иное»⁶.

Следовательно, если в договоре на выполнение работ по капитальному ремонту предусмотрено, что нормы договора о строительном подряде к нему не применяются, тем самым предопределено действие по отношению к этому договору общих положений о подряде, т. е. статей § 1 гл. 37 ГК РФ.

Такую позицию занимает арбитражная практика. Примером может служить дело по иску подрядчика, возникшее в связи с неоплатой выпол-

⁴ Брагинский М.И. Совершенствование законодательства о капитальном строительстве. М. : Стройиздат, 1982. С. 109.

⁵ Фаткутдинов, З. М. Вопросы применения договора подряда на капитальный ремонт жилых и производственных помещений // Советская юстиция. 1972. № 4. С. 22–26.

⁶ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации // Ведомости Высшего арбитражного суда РФ. 1999. № 4. С. 33–34.

ненных работ по ремонту двигателя. Основанием для удовлетворения иска Президиум Высшего арбитражного суда РФ признал ст. 702, помещенную Гражданским кодексом в параграф «Общие положения о подряде»⁷.

Статьи § 3 «Строительный подряд» гл. 37 ГК РФ распространяются и на работы по удовлетворению бытовых или других личных потребностей выступающего в роли заказчика гражданина (например, на работы по строительству жилого дома, гаража или дачи). Однако в соответствующих случаях статьи указанного параграфа, как уже отмечалось в предшествующей главе, действуют вместе с нормами о договоре бытового подряда. При определении источников правового регулирования договора строительного подряда в рассматриваемых случаях следует иметь в виду отмеченную уже выше цель специального режима договоров бытового подряда: то, что он установлен именно для защиты прав потребителей. По этой причине к договору на удовлетворение соответствующих потребностей заказчика-гражданина должны применяться нормы о защите прав потребителей, содержащиеся не только в законах о защите прав потребителей и иных правовых актах, принятых в соответствии с ними, но также в статьях вышеуказанного⁸.

В-третьих, подрядчик должен обладать специальной правоспособностью, под которой понимается способность своими действиями создавать для себя права и нести обязанности в тех сферах деятельности, на которые у подрядчика имеется специальное разрешение – лицензия.

Подрядчиками в договоре строительного подряда выступают предприниматели: строительные, строительно-монтажные, пусконаладочные и иные организации, созданные в различных организационно-правовых формах, а также индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности в области строительства и сертификат.

В настоящее время перечень видов деятельности, подлежащих лицензированию, значительно сокращен. Так, лицензированию подлежат: проектирование и строительство зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения (лицензирование деятельности по строительству зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения, будет прекращено с 1 июля 2008 г.), инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения; строительство зданий и сооружений 1-го и 2-го уровней ответственности по государственным стандартам; производство работ по монтажу, ремонту и обслуживанию средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений⁹.

⁷ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2001. № 10. С. 26–27.

⁸ Мозолин, В. П. Гражданское право. Часть вторая. СПб. : Юрист, 2004. С. 102.

⁹ О лицензировании отдельных видов деятельности : федер. закон от 08.08.2001 № 128-ФЗ: в ред. от 31.12.2005 № 200-ФЗ // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». Последнее обновление: 22.04.2011.

Другим документом, подтверждающим право лица на осуществление строительных и иных связанных со строящимся объектом работ, является сертификат. Сертификат – документ, выдаваемый органом по сертификации соответствующих работ, удостоверяющий соответствие работ требованиям технических регламентов, положениям стандартов или условиям договоров.

В-четвертых, особенностью правового регулирования отношений строительного подряда – наличие системы нормативно-технических актов, регламентирующих технические процессы проектирования объектов строительства, осуществления строительного-монтажных, пусконаладочных работ, а также определяющих технические требования к применяемым в строительстве материалам, конструкциям и изделиям.

В правовом регулировании отношений строительного подряда важная роль принадлежит публично-правовым нормативным актам, регулирующим условия и порядок вложения инвестиций, регламентирующим технические требования к осуществлению работ и т. п. К подобным актам относятся, в частности: федеральные законы «О техническом регулировании»¹⁰, «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»¹¹, федеральный закон от 9 июля 1999 г. «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»¹². Вопросы, связанные с осуществлением территориального планирования, градостроительного зонирования, архитектурного и градостроительного надзора, архитектурно-строительного проектирования, с обеспечением соблюдения требований экологической безопасности и др., решаются в Градостроительном кодексе РФ¹³, ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»¹⁴. Особая роль в правовом регулировании строительного подряда принадлежит также Постановлению Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 (ред. от 16.02.2008) «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»¹⁵ и др.

¹⁰ О техническом регулировании : федер. закон от 30.12.2002 № 52-ФЗ: в ред. от 30.12.2002 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 2002. № 52. Ст. 5140.

¹¹ Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : федер. закон от 01.03.1999 № 9-ФЗ в ред. от 01.03.1999 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 1999. № 9. Ст. 1096.

¹² Об иностранных инвестициях в Российской Федерации : федер. закон от 09.07.1999 № 28-ФЗ в ред. от 09.07.1999 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 1999. № 28. Ст. 3493.

¹³ Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 2005. № 1. Ст. 16.

¹⁴ Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ // Собрание законодательства (СЗ РФ). 1995. № 47. Ст. 4473.

¹⁵ О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий : постановление Правительства РФ: от 16.02.2008 № 145 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 2007. № 11. Ст. 1336.

Кроме того, это строительные нормы и правила (СНиП). Широко распространены также государственные и отраслевые стандарты (ГОСТ, ОСТ) и технические условия (ТУ) на строительные материалы, детали и конструкции, технические регламенты в отношении зданий, строений, сооружений. Указанные документы содержат как обязательные, так и рекомендуемые положения по соответствующему кругу вопросов. Обязательными являются положения СНиП, определяющие надежность зданий и сооружений, прочность и устойчивость строительных конструкций, безопасность людей при аварийных ситуациях. Обязательными или рекомендательными могут быть положения государственных стандартов относительно требований к проектной, технологической и другой документации либо требований по размерной и функциональной совместимости и взаимозаменяемости материалов и проч.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим правоприменительные функции в сфере строительства, является Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, находящееся в ведении Министерства регионального развития РФ, которое осуществляет надзор за исполнением нормативных правовых актов, принимаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации по вопросам переданных им в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации полномочий в области государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, а также в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности¹⁶.

В международной договорной практике к договору строительного подряда широко применяются рекомендательные акты международных организаций, которые при наличии необходимых предпосылок могут играть роль обычаев делового оборота. Речь идет о Международных условиях договора о строительстве 1977 г., разработанных Международной федерацией инженеров-консультантов¹⁷ о Принципах международных коммерческих договоров 1994 г.¹⁸

В-пятых, для договора подряда на капитальное строительство с присущей ему сложностью охватываемых отношений в большей мере, чем для любого другого подрядного договора, характерно смешение элемен-

¹⁶ Об утверждении положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству : Постановление Правительства РФ от 10.08.2007 № 286 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 2004. № 25. Ст. 2568.

¹⁷ Ерпылева Н.Ю. Международное частное право: сборник нормативных материалов и документов. М., 1994. С. 176–200.

¹⁸ Розенберг М.Г. Контракт международной купли-продажи. Современная практика заключения. Разрешение споров. М., 1996. С. 431–463.

тов различных договоров. Соответственно в литературе справедливо отмечалось, что этот договор, «помимо чисто подрядных, опосредствует также элементы целого ряда иных видов отношений: поставки, имущественного найма, услуг, хранения, экспедиции, перевозки, кредитно – расчетных и некоторых других»¹⁹.

По договоренности между сторонами заказчик может принять на себя часть связанных со строительством обязательств (например, по обеспечению материальными ресурсами). Однако и при этом подрядчик продолжает нести ответственность за передачу заказчику созданного объекта «под ключ», поскольку на нем лежит обязанность сдать в соответствии с условиями договора объект готовым к эксплуатации. При строительстве промышленных объектов на подрядчика обычно возлагается обязанность передать одновременно технический проект, техническую документацию и инструкции для эксплуатации.

В-шестых, одна из особенностей правового регулирования строительного подряда выражается в том, что отношения сторон могут продолжаться и после сдачи результата работ. Имеется в виду принятие подрядчиком на себя обязанности после завершения строительства оказывать различного рода услуги, связанные с эксплуатацией объекта, включая и такие, как, например, обучение работников заказчика, подготовка различного рода инструкций по эксплуатации и др. Объем, стоимость и прочие характеристики такого рода услуг определяются в самом договоре строительного подряда. В этих случаях имеется в виду заключение широко используемого в международной строительной практике договора «продукция на руки», при котором в обязанность подрядчика входит не только завершить строительство всего объекта, но и передать персоналу заказчика технические и управленческие навыки и знания, необходимые для успешной эксплуатации объекта. Природа подрядных отношений позволяет дополнительно включить в такой договор все обязательства, о которых идет речь, и соответственно обеспечить успешный результат осуществленной профессионально деятельности, как равно предусмотреть и другие формы последующего сотрудничества.

Практика, направленная на то, чтобы расширить традиционные рамки подряда, предусмотрев в нем элементы других договоров, отражена теперь в ГК РФ. Речь идет о п. 2 ст. 740 ГК РФ, в котором содержится указание на то, что подрядчик может принять на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение предусмотренного в договоре срока.

Допустимо включение в договор условия, которым запрещается обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет не-

¹⁹ Гришаев С.П., Эрделевский А.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2. М., 2005. С. 218–221.

достатки, за которые подрядчик ответственности нести не должен. Если такое условие содержится в договоре, подрядчик сможет освободить себя от соответствующей обязанности и ответственности за ее нарушение только в случае, если ему удастся доказать, что обнаруженные недостатки не связаны непосредственно с предметом договора либо подрядчик не в состоянии их устранить по не зависящим от него причинам.

В подобных ситуациях речь идет о договорах, которые включают элементы подряда и возмездного оказания услуг, а значит, в силу п. 3 ст. 421 ГК РФ к ним, если иное не предусмотрено соглашением или не вытекает из существа смешанного договора, возможно применение в соответствующей части, помимо норм о строительном подряде, также статей главы, посвященной договору возмездного оказания услуг.

В-седьмых, предусмотрено специальное обязательство заказчика, создать подрядчику необходимые условия для работы. Это связано, прежде всего, с тем, что обычно собственником либо иным титульным владельцем участка земли или иного объекта, на котором предполагается производство строительных работ, является заказчик.

2.3. Существенные условия договора строительного подряда

К числу существенных условий рассматриваемого договора (в силу прямого указания ч. 1 ст. 740 ГК РФ) относятся: предмет договора, срок выполнения работ и их цена.

Согласно п. 2 ст. 740 ГК РФ предметом договора подряда является выполнение работ и их особый результат в виде построенного или реконструируемого предприятия, здания, сооружения или иного объекта недвижимости, а также законченного комплекса монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ либо работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.

В случаях, предусмотренных договором, в предмет договора могут включаться не только строительство (реконструкция) объекта либо выполнение комплекса определенных работ, но и обеспечение эксплуатации объекта в течение указанного в договоре срока (использование зданий, сооружений, технических устройств по назначению, их техническое обслуживание). Возможно поэтапное выполнение работ и достижение результата. Этапы в этом случае должны быть четко определены и названы в договоре.

Детально предмет договора характеризует задание заказчика, в соответствии с которым должен выполнять работы подрядчик. Задание для заказчика обычно готовит подрядчик. Подобное задание, одобренное (принятое) заказчиком, передается подрядчику для исполнения.

В договоре строительного подряда задание заказчика содержится не только в обычных предложениях и разъяснениях, содержащихся в тексте договора, но главным образом в технической документации к договору, в

которой указываются вид, объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования.

Вместе с тем предмет договора может быть установлен и иным образом, поэтому отсутствие технической документации не служит безусловным основанием для утверждения о том, что соглашение по предмету договора не достигнуто и договор признается незаключенным.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика неустойки за просрочку оплаты работ.

В своих возражениях заказчик сослался на статью 743 ГК РФ, в соответствии с которой подрядчик обязан осуществить строительство и связанные с ним работы согласно технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие требования. В связи с отсутствием технической документации, определяющей предмет договора, или соглашения о ее предоставлении договор следует считать незаключенным.

Суд удовлетворил иск о взыскании неустойки, так как обязательство не выполнено к установленному сроку.

Суд отклонил доводы заказчика по следующим основаниям.

Предмет договора, как следует из статьи 740 ГК РФ, является существенным условием договора, при отсутствии которого он считается незаключенным.

В соответствии со ст. 743 ГК РФ техническая документация определяет объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, т. е. предмет договора.

В договоре стороны предусмотрели, что обязанностью подрядчика является постройка хозяйственного блока из бруса площадью 6 на 8 метров и указана договорная цена этих работ. До заключения договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом хозяйственного блока, возводимого подрядчиком. Следовательно, это свидетельствовало о том, что сторонами фактически был определен предмет договора.

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 дает оснований считать договор незаключенным в связи с отсутствием технической документации²⁰.

Поскольку с 2000 г. по настоящее время судебная практика идет по неизменному пути о том, что отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным, предлагается включить в ст. 743

²⁰ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 № 51 п. 5 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2000. № 3. С. 9–11.

ГК РФ соответствующее положение. Таким образом, суд будет вправе с учетом представленных сторонами доказательств, самостоятельно определить определен ли сторонами предмет договора, при этом руководствуясь не Информационным письмом ВАС РФ, а источником права – Гражданским кодексом РФ.

Техническая документация включает исходно-разрешительную документацию (ИРД), градостроительную, предпроектную и проектную документацию (проекты на строительство) и др. Состав и содержание технической документации зависят от вида объекта строительства. Она разрабатывается в соответствии с требованиями нормативно-технической документации. В ряде случаев техническая документация подлежит государственной экспертизе, а также утверждению компетентными органами

Градостроительная документация – документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ). Она включает территориальные схемы градостроительного планирования развития территорий, генеральные планы городских и сельских поселений и т.п.

К предпроектной документации относятся, в частности, задание на проектирование, включающее основание для проектирования, основные технико-экономические показатели объекта, сведения о социально-экономических и экологических условиях района строительства и проч.

Основным проектным документом на строительство объектов является, как правило, технико-экономическое обоснование строительства – ТЭО. На основании утвержденного в установленном порядке ТЭО разрабатывается рабочая документация: рабочие чертежи, чертежи типовых конструкций, изделий и узлов и проч.

Так, в ходе разработки технической документации на объекты капитального строительства, независимо от того, кто (заказчик или подрядчик) ее готовит, от источников финансирования строительства, организационно-правовой формы организации-заказчика градостроительная документация и проекты на строительство подлежат государственной экспертизе в специально уполномоченных на то государственных органах (ст. 14 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»).

Например, состав, порядок разработки и утверждения такого вида технической документации, как градостроительная, определяется в соответствии с требованиями СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150), письмом Госстроя России от 20 марта 2003 г. № СК-1692/3 «О порядке разработки, согласования, утверждения и составе предпроектной и проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».

Вопрос о том, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию (проекты, рабочие чертежи, расчеты, таблицы, разъяснения и проч.), определяется договором строительного подряда (п. 2 ст. 743 ГК). С учетом существующей в стране новой экономической конъюнктуры при строительстве непромышленных зданий, жилых домов, гостиниц и т. п. обязанность по разработке проектно-сметной документации чаще всего возлагается на подрядчика. Независимо от того, кто – заказчик или подрядчик – готовит техническую документацию, она подлежит согласованию сторонами.

Подрядчик при выполнении строительных работ не вправе отступать от технической документации. Предполагается, что технической документацией охватывается весь комплекс работ по строительству. Вместе с тем обязанность осуществлять строительство в соответствии с технической документацией не исключает ситуации, при которой в период действия договора стороны сочтут необходимым внести изменения в техническую документацию и тем самым изменить предмет договор.

Заказчик вправе сделать это в любое время до сдачи ему результата работ и без объяснения причин, в силу любых обстоятельств. К примеру, в связи с изменением потребностей заказчика, усовершенствованием отдельных проектных решений либо применением новых технологий и пр. Однако решение заказчика о пересмотре технической документации может затронуть интересы подрядчика.

Защищая интересы подрядчика, закон (п. 1 ст. 744 ГК) предусмотрел два ограничения в праве заказчика изменить техническую документацию. Во-первых, ограничение, касающееся объема связанных с этим дополнительных работ. Подобные работы по стоимости не должны превышать 10 % указанной в смете общей стоимости строительства, т. е. быть относительно невелики по объему.

Во-вторых, ограничение, касающееся существа изменения технической документации. Изменение не должно менять характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. К примеру, изменение технической документации не должно привести к замене работ по капитальному ремонту на работы по строительству нового объекта. Если оба указанных условия заказчиком соблюдены, то подрядчик не вправе отказаться от дополнительных работ, вызванных изменением технической документации (соответственно при условии их оплаты).

В случае, когда предлагаемые заказчиком изменения технической документации требуют выполнения дополнительных работ, превышающих по стоимости указанный выше предел в 10 %, либо меняют характер работ, изменение технической документации возможно только с согласия подрядчика и требует согласования дополнительной сметы (п. 2 ст. 744 ГК).

Изменение технической документации может последовать при определенных названных в законе условиях и по требованию подрядчика.

Подобное возможно в случаях, когда подрядчик обнаружил в ходе строительства, не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость дополнительных работ (п. 3 ст. 743 ГК) (о порядке сообщения подрядчиком заказчику о необходимости дополнительных работ и увеличения в связи с этим сметы см. далее о цене работ). Изменения в техническую документацию по требованию подрядчика вносятся в случае обнаружения им дефектов в ней. Если дефекты в технической документации устранены силами и средствами подрядчика, он вправе требовать возмещения понесенных при этом разумных расходов (п. 4 ст. 744 ГК).

Срок выполнения работ по договору строительного подряда регламентируется общими правилами о сроках выполнения работ по договору подряда, предусмотренными ст. 708 ГК, согласно которым в договоре указываются начальный и конечный сроки выполнения работ. Помимо этого, стороны могут предусмотреть сроки завершения отдельных этапов работ (промежуточные сроки). Не исключено установление сторонами еще более конкретных сроков, например, сроков устранения недостатков, обнаруженных в ходе работ или при их приемке. Разумеется, только к конечному сроку может применяться правило о сроке как существенном условии рассматриваемого договора, названном таковым в законе²¹.

Работы должны выполняться в согласованные сроки. Нарушением условия о сроке, безусловно, признается нарушение конечного срока, а если на этот счет в законе, ином правовом акте или договоре не предусмотрено иного, то также начального и промежуточного сроков (ст. 708 ГК РФ). В частности, п. 2 ст. 715 ГК РФ дает заказчику право отказаться от договора и требовать от подрядчика возмещения убытков, если он своевременно не приступает к исполнению договора или выполняет работу медленно.

Досрочное выполнение работ также может служить нарушением требования о сроке, поскольку допускается лишь с согласия заказчика (ст. 315, 711 ГК РФ). Применительно к досрочному выполнению работ действует общая для обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, презумпция о недопустимости исполнения работ до срока, предусмотренного договором.

Сроки в договоре строительного подряда могут устанавливаться не только для подрядчика, но и для заказчика. Например, сроки передачи заказчиком материалов, оборудования, проектно-сметной документации и проч.

Однако даже, несмотря на незаключенность договора подряда в силу несогласованности одного из существенных условий, если результаты выполненных работ приняты заказчиком, что подтверждено подписанны-

²¹ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 № 51 п. 4 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2000. № 3. С. 11–12.

ми обеими сторонами актами и справками о стоимости работ, но при этом заказчик отказывается оплачивать работы, суд может встать на сторону подрядчика, требующего оплаты выполненных работ. В пункте 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 51 установлено, что признание договора строительного подряда недействительной сделкой не является безусловным основанием для отказа от оплаты работ.

Соглашение по сроку выполнения подрядных работ может быть изложено как в самом договоре, так и в дополнительных соглашениях к нему, календарном графике выполнения работ, в приложениях и взаимной переписке сторон. В соответствии с п. 4 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроках выполнения работ.

Однако для такого вывода суду необходимо полно и всесторонне исследовать этот вопрос, не ограничиваясь только оценкой содержания текста самого договора. Суд, установив отсутствие в договоре подряда условия о сроках выполнения работ, должен в порядке ст. 65 АПК РФ предложить истцу представить доказательства, подтверждающие наличие согласованных сторонами сроков выполнения работ по спорному договору.

Нередко суд на одном лишь основании, что в тексте договора отсутствует условие о сроках выполнения работ, и без выяснения вопроса о наличии доказательств, свидетельствующих о согласовании сторонами сроков их выполнения, признает договор незаключенным.

Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа по данному вопросу выработал определенную позицию: отсутствие в договоре подряда условия о сроке выполнения работ не служит бесспорным доказательством несогласованности сторонами этого срока. Судебные акты, принятые судом первой инстанции, мотивированы тем, что договор строительного подряда не содержит существенного условия о сроках выполнения работ, поэтому является незаключенным. Это обстоятельство свидетельствует об отсутствии между сторонами соглашения об уплате неустойки за нарушение обязательств. Суд отказал истцу в иске о взыскании суммы штрафа.

Кассационная инстанция указала, что типовая форма графика производства строительно-монтажных работ, являющаяся приложением к спорному договору, подписана заказчиком и подрядчиком, имеет ссылку на относимость к договору, поэтому содержащиеся в ней сведения и условия применимы к спорным правоотношениям. В типовой форме содержатся сведения о сроках выполнения работы в период с марта 1998 г. по декабрь 1999 г., из чего следует сделать вывод, что стороны договорились о сроках выполнения строительно-монтажных работ. Значит, вывод суда первой инстанции о незаключенности договора является неправильным.

Интересной представляется выработанная судебной практикой в последнее время позиция о том, что договор, в котором не указан срок, является незаключенным, однако, он может быть признан сделкой, со-

вершенной в иной форме, и являться основанием для принятия решения о взыскании суммы долга о взыскании долга за выполненные работы²².

Обоснованы данные выводы ссылками на следующие нормы права.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Арбитражный суд первой инстанции установил, что договор строительного подряда не содержит согласования по срокам выполнения монтажных работ. Условие о сроке выполнения работ по договору подряда в силу положений статьи 708 ГК РФ является существенным.

В связи с чем суд правомерно признал указанный договор не заключенным в виде подряда, но правильно указал на то, что он является сделкой, совершенной в иной форме.

Исходя из изложенных обстоятельств, арбитражный суд первой инстанции, изучив имеющиеся в материалах дела доказательства, учитывая то обстоятельство, что подрядчик и заказчик подписали акт о приеме выполненных работ, а также то, что заказчик частично оплатил выполненные работы, пришел к обоснованному выводу о взыскании с ответчика задолженности за выполненные истцом работы.

Указанная правовая позиция отражена в Информационном письме Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору подряда», в соответствии с которым признание договора строительного подряда недействительной сделкой не является безусловным основанием для отказа от оплаты работ.

Таким образом, представляется, что судебная практика предлагает в качестве основания возникновения обязательства по договору строительного подряда некое обязательственное правоотношение, не предусмотренное гражданским законодательством, которое не является ни договором строительного подряда, ни неосновательным обогащением.

Цена подлежащей выполнению по договору строительного подряда работы также является существенным условием. Она устанавливается свободно, по усмотрению сторон, и может определяться непосредственным соглашением сторон; сметой. Если же предварительной договоренности не было и смета не составлялась, то в случае спора между сторонами цена работы устанавливается в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ (ст. 709 ГК РФ). Цены могут согласовываться с учетом результатов выполнения работ. За досрочное выполнение работ и их высокое качество могут быть предусмотрены доплаты, за несвоевременное выполнение работ и их ненадлежащее качество – скидки.

²² Постановление ФАС ДВО по делу № А73-3676/2006-73 : от 27.02.2007 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». Последнее обновление: 22.04.2011.

При большом объеме и сложности строительных работ их цена обычно определяется путем составления сметы. Смета в строительном подряде представляет собой документ, определяющий стоимость отдельных видов работ и их общую стоимость, стоимость монтируемого оборудования, строительных материалов и конструкций, предоставляемых подрядчиком, расходы по эксплуатации машин и механизмов, стоимость оказываемых третьими лицами услуг и т. п.

Смета может составляться заказчиком или подрядчиком, но приобретает юридическую силу только после ее согласования обеими сторонами. Сметная документация может состоять из локальных смет, объектных смет, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства и др. Основанием для установления сметной стоимости строительства являются проект и рабочая документация²³.

Подрядчик обязан выполнять работы в соответствии со сметой. Превышение без согласия заказчика затрат по сравнению с теми, которые учитывались при определении цены работы (сметы), компенсируется подрядчиком за счет его собственных средств (п. 1, 4 ст. 743 ГК).

В строительном подряде, как и при обычном подряде, смета может быть приблизительной (т.е. в ходе строительства уточняемой в соответствии с условиями договора) или твердой (окончательной). При отсутствии в договоре подряда других указаний смета (а значит, и цена работы) будет считаться твердой (п. 4 ст. 709 ГК РФ). Предполагается, что в согласованной сторонами смете учтены затраты на все необходимые работы. Для устранения неблагоприятных последствий удорожания выполняемых работ в смете принято предусматривать резерв для покрытия непредвиденных и дополнительных работ.

Так, зачастую в договоре строительного подряда указывается, что цена строительно-монтажных работ состоит из двух частей: базисной и переменной. Базисная часть определяется путем составления сметы исходя из цен, известных на конкретную дату, и выражается точной суммой. Переменная часть отражает изменение цен и выражается определенным индексом. Согласно материалам одного из арбитражных дел в качестве такой переменной величины выступали текущие индексы стоимостных показателей, определяемые областным центром по ценообразованию²⁴. Подобная практика обусловлена тем, что в настоящее время, как правило, отсутствуют единые нормы и расценки на работы, исчисленные на основе действующих цен. Поэтому, к примеру, в практике строительно-монтажных организаций г. Хабаровска при составлении смет применяется следующий

²³ Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации: СНиП 81-01-94. М., 1994. С. 66.

²⁴ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 № 51 п. 6 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2000. № 3. С. 12–14.

порядок определения цены работы. Базисная часть сметы составляется на основании утвержденных Министерством строительства Хабаровского края. К этим базовым ценам применяются коэффициенты пересчета.

Приблизительная смета намечает лишь ориентировочную стоимость предстоящих работ, и, если в процессе их исполнения выяснится, что не все они были учтены или что их стоимость оказалась выше предполагаемой, подрядчик вправе требовать соответствующего повышения оплаты. Такие сметы целесообразны, когда при заключении договора исключается возможность предвидеть более или менее точный объем работ или необходимых для этого расходов и учесть их в цене договора. Невозможность предвидения зависит от многих обстоятельств: срока договора, характера работ (подземные, дноуглубительные и т.п.), сложности работ, их новизны, природных условий места выполнения работ и проч.

Изменение приблизительной сметы в сторону снижения ее итоговой суммы за счет оправданной экономии не дает право заказчику на соответствующее уменьшение оплаты работы, поскольку ст. 710 ГК предусматривает, что вся экономия, достигнутая в процессе исполнения договора, остается у подрядчика. Исключение составляют случаи, когда стороны приняли иное решение о распределении экономии или когда экономия достигнута за счет снижения качества работ.

Превышение твердой цены не относится на счет заказчика, поскольку входит в понятие риска подрядчика, о котором говорилось ранее. Но из текста п. 3 ст. 743 ГК, п. 3 ст. 744 ГК следует возможность пересмотра по требованию подрядчика также и твердой сметы. Во-первых, при обнаружении в ходе строительства не учтенных в технической документации работ и в связи с этим необходимости дополнительных работ. Во-вторых, в случаях когда по не зависящим от подрядчика причинам произошло удорожание строительства, и стоимость работ превысила смету не менее чем на 10 %. Следует подчеркнуть, что закон не ставит последствия наступления названных обстоятельств в зависимость от того, твердой или приблизительной считается цена работы (смета). В отличие от общих положений о подряде, согласно которым правила п. 5 ст. 709 ГК РФ об увеличении сметы в результате дополнительных работ распространяются на случаи превышения лишь приблизительной сметы. В этом, на наш взгляд, проявляется более высокий уровень защиты интересов подрядчика в договорах строительного подряда.

Когда подрядчик обнаруживает в ходе строительства неучтенные в технической документации работы и в связи с этим выявляется необходимость дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, закон требует, чтобы подрядчик сообщил заказчику об этом.

Заказчик, в свою очередь, в течение 10 дней или в иной срок, установленный законом или договором, должен сообщить подрядчику о принятом решении: о согласии или, напротив, несогласии с проведением дополни-

тельных работ. При неполучении в установленный срок ответа на свое сообщение подрядчик обязан приостановить соответствующие работы. Заказчик при этом наделяется правом доказать отсутствие необходимости проведения указанных в сообщении подрядчика дополнительных работ. Если заказчик не докажет отсутствие необходимости в подобных работах, он обязан оплатить их, т. е. соответственно увеличить смету (приблизительную или твердую). Помимо этого, на счет заказчика относятся убытки, вызванные простоем (п. 3 ст. 743 ГК РФ).

При нарушении подрядчиком обязанностей, указанных в п. 3 ст. 743 ГК РФ, т. е. умолчании о дополнительных работах либо продолжении их выполнения при неполучении ответа на свое сообщение о них, заказчик не обязан оплачивать дополнительные работы (т. е. не обязан увеличивать смету) и возмещать вызванные этим убытки. Если, однако, подрядчик сможет доказать необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства, заказчик не вправе отказаться от оплаты выполненных дополнительных работ (п. 4 ст. 743 ГК РФ).

И, наконец, как уже отмечалось, подрядчик вправе требовать пересмотра сметы (приблизительной или твердой) и соответственно дополнительной оплаты в случаях удорожания строительства, когда «по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов» (п. 3 ст. 744 ГК РФ). Названное специальное основание для пересмотра сметы является особенностью строительного подряда и носит характер расшифровки абстрактного понятия «существенное возрастание стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора» (п. 6 ст. 709 ГК), применительно к отношениям по строительному подряду. Тем самым положение о минимальном десятипроцентном объеме превышения сметы представляет собой установленную законом презумпцию того, какого рода превышение стоимости работ считается существенным. Доказать такое превышение обязан подрядчик.

Причем речь идет не об удорожании строительства за счет повышения цен поставщиком или иным контрагентом подрядчика, а об удорожании за счет общего повышения рыночной цены на материалы, ресурсы, услуги и т. п. (к примеру, в результате централизованного повышения цен на энергоносители, увеличения таможенных пошлин и прочее).

И, напротив, если по тем же самым обстоятельствам стоимость работ возросла менее чем на 10 % (к примеру, на 5 %), то смета не пересматривается и ее превышение компенсируется за счет средств подрядчика.

Повышение цен на материалы, оборудование, предоставляемые для работ заказчиком, не может вести к изменению сметы.

Порядок оплаты работ определяется договором. Из формулировки ст. 711 ГК РФ следует, что если договором не предусмотрена предварительная оплата, то расчеты осуществляются после приемки заказчиком результатов работы.

Также с правоприменительной точки зрения интересной представляется ситуация, когда цена работ в договоре не определена, но имеются доказательства о приемке выполненных работ.

Во многих постановлениях Федеральных арбитражных судов округов сделан вывод о необходимости взыскания долга по оплате выполненных работ и процентов за пользование чужими денежными средствами ввиду доказанности факта наличия задолженности ответчика, так как стоимость работ согласована сторонами в акте приемки выполненных работ и факт наличия правоотношений с истцом подтверждается документами о частичной оплате задолженности.

При этом договор строительного подряда признается судом незаключенным.

Суд устанавливает, что между сторонами возникли гражданско-правовые отношения по подряду, регулируемые гл. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии со ст. 711 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик обязан оплатить выполненные подрядчиком работы²⁵.

При строительстве крупных дорогостоящих объектов, для возведения которых необходимо заранее закупать оборудование, материалы и т. п., применимы различные варианты оплаты.

Во-первых, авансовые платежи заказчика. Они могут применяться и до начала работ, и в ходе их производства. При этом возможны различные варианты зачета сумм предварительной оплаты в счет полной оплаты. Авансовые платежи могут быть зачтены при полной оплате, при оплате выполненных промежуточных работ или отдельных этапов работ. Аванс может зачитываться в счет сумм предстоящей оплаты не полностью, а в части (например, 20 % от аванса при оплате каждого из пяти этапов работ).

Во-вторых, плановые платежи с установленной очередностью: ежемесячные, ежеквартальные и т. п. Обычно периодичность связывается сторонами с общим сроком и темпами выполнения работ.

В-третьих, платежи по мере завершения циклов, комплексов работ или отдельных этапов. В подобных случаях оплата производится после подписания актов приемки промежуточных работ либо актов приемки отдельных этапов работ.

²⁵ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа : от 27.07.2005 № Ф04-327/2005(8183-А03-39) // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». Последнее обновление: 22.04.2011.

В-четвертых, полная оплата работ после их полной приемки заказчиком. При полной оплате засчитываются все ранее выполненные авансовые и промежуточные платежи. Полная оплата производится при условии, что все работы выполнены надлежащим образом и в установленный срок.

Заметим также, что в целях стимулирования надлежащего выполнения работ нередко применяется порядок оплаты, характерный именно для строительного подряда, при котором заказчиком удерживается часть предназначенной для полной оплаты суммы. В подобном случае по соглашению сторон часть платы (обычно 5–15 % стоимости работ) не выплачивается подрядчику до определенного момента. К примеру, до истечения гарантийного срока на результат работы или до достижения объектом строительства указанных в технической документации показателей, в том числе таких, как производственная мощность предприятия и т. п. Такое право удержания предусматривается в договоре обычно для покрытия возможных расходов заказчика по устранению недостатков работы.

2.4. Форма и особенности заключения договора строительного подряда

В § 3 гл. 37 ГК РФ не содержится указаний относительно формы рассматриваемого договора. Исходя из ст. 161 ГК РФ форма договора строительного подряда должна быть, как правило, письменная. Если же его сторонами выступают два гражданина предпринимателя, а сумма сделки не превышает 10 минимальных размеров оплаты труда, договор может быть совершен устно.

Порядок заключения договора строительного подряда регламентируется общими положениями ГК РФ для договоров, заключаемых по свободному усмотрению сторон, согласно которым выбор контрагента, определение условий договора осуществляются сторонами самостоятельно либо путем торгов.

В строительном подряде важно правильно определить момент заключения договора. Он должен выбираться сторонами с учетом того обстоятельства, что подрядчик обязан выполнить работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, а также со сметой, определяющей стоимость работ (п. 1 ст. 743 ГК). При этом нередко частью технической документации заказчик должен обладать еще до начала работ.

Так, при строительстве (капитальном ремонте) объектов, эксплуатация которых затрагивает публичные интересы, до начала выполнения работ заказчик в установленном порядке обязан получить разрешение на их проведение: получить «право на строительство (реконструкцию)» или «право на проведение капитального, планово-предупредительного ремонта, перепланировки помещений и др.»

Основанием для получения права на строительство является распорядительный акт государственных органов или органов местного самоуправления, оформленный на основании комплекса исходно-разрешительной документации (ИРД). В состав ИРД входят: градостроительное заключение, включающее заключение по земельным отношениям; заключение по инженерному обеспечению объекта; заключение экологической экспертизы (по необходимости) и др. Преждевременно было бы заключать договор до получения названных документов. Поэтому договоры на выполнение подобных работ, как правило, заключаются в тот момент, когда будущий заказчик уже имеет часть технической документации, необходимую и достаточную для начала выполнения работ.

При этом необходимо иметь в виду, что работы, выполненные без договора на основании административного акта и не принятые заказчиком, не подлежат оплате.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд с иском о взыскании с администрации города стоимости работ по реконструкции здания, выполненных до заключения договора с другим подрядчиком²⁶.

Как было установлено из материалов дела, администрацией города было издано распоряжение о проведении реконструкции ветхого строения с последующей передачей здания в аренду обществу для размещения в нем банка.

Производителем работ указано общество при условии заключения договора строительного подряда, проект которого общество должно было представить в месячный срок.

Возражая против иска, администрация сослалась на то, что проект договора не был представлен истцом в течение года.

В связи с этим администрация отменила названное распоряжение и приняла решение о размещении в упомянутом здании магазина и передаче его другому подрядчику – будущему владельцу.

Арбитражный суд в удовлетворении искового требования отказал по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 740 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для возникновения правоотношения по строительному подряду является договор, который в данном случае не заключался.

Поэтому истец не вправе был начинать реконструкцию здания только на основании административного акта.

Поскольку новое назначение здания исключало возможность использования выполненных истцом работ, администрация обоснованно отказалась принять и оплатить их.

²⁶ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 г. № 51 п. 1 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2000. № 3. С. 8–9.

Несмотря на то, что законодатель отдает приоритет письменной форме договора строительного подряда, заключаемого в сфере предпринимательской деятельности, зачастую подрядные работы выполняются «по устной договоренности между руководителями предприятий», а отсутствие договора в письменной форме не всегда является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании задолженности за выполненные работы.

В таких случаях применимы нормы статей 8 и 153 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым гражданские права и обязанности могут возникать не только из договоров, но и из действий граждан и юридических лиц.

Например, в ситуации, когда ответчик признает, что привлекал истца к выполнению подрядных работ, но в качестве основания для отказа в оплате выполненных работ указал на их некачественность, суд, сделав вывод о том, что фактически возникшие между сторонами правоотношения являются отношениями строительного подряда, должен дать оценку актам приемки выполненных работ. При этом в порядке ст. 65 АПК РФ именно ответчик должен представить доказательства некачественно выполненных работ. Если суд не установит наличие таких обстоятельств, а акты приемки выполненных работ будут подписаны обеими сторонами без замечаний, то исковые требования подлежат удовлетворению на основании ст. 711, 746 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которых выполненные работы подлежат оплате²⁷.

2.5. Субъекты договора строительного подряда и их правомочия как участников договора

Для характеристики того или иного вида гражданско-правовых договоров, для разграничения его от других видов необходимо определить, кто может являться стороной данного договора.

В соответствии с Гражданским кодексом, заказчиками по строительству могут выступать юридические и физические лица, включая иностранные. Заказчики не всегда являются инвесторами. Нередко на практике функции заказчика передаются инвестором будущему пользователю объекта либо специализированной организации в силу того, что выполнение функций заказчика требует специальных знаний. При этом между инвестором и заказчиком заключается договор. Чаще всего это договор поручения либо агентский договор, согласно которым посредническая организация обязуется заключить договор с подрядчиком от своего имени или от

²⁷ Постановление ФАС Уральского округа № А76-28110/04 : от 07.06.2005 № Ф09-1708/05-С4 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». Последнее обновление: 22.04.2011.

имени инвестора и принимает на себя выполнение юридических и иных действий, связанных с осуществлением функций заказчика.

Возможны и иные пути участия лиц, обладающих специальными познаниями в области строительства, в отношениях, возникающих из договора строительного подряда. Если заказчик не обладает специальными знаниями либо по иным причинам не желает в полном объеме выполнять функции заказчика, то контроль и надзор за строительством объекта и принятие от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком он вправе доверить третьему лицу – профессионалу, инженеру или инженерной организации. При этом заказчик самостоятельно, без согласия подрядчика выбирает такого инженера (инженерную организацию) и заключает с ним договор об оказании услуг, связанных с контролем и надзором за строительством (ст. 779–783 ГК). Разумеется, это не исключает того, что стороны могут предварительно согласовать между собой фигуру «инженера».

Функции такого инженера (инженерной организации) должны быть отражены и в подрядном договоре (ст. 749 ГК).

Инженер (инженерная организация) действует от имени, в интересах и за счет заказчика. Ответственность за его действия несет заказчик, но при условии, что они совершены в рамках данных инженеру (инженерной организации) полномочий. При этом необходимо уточнить, что ответственность за все юридические действия «инженера» (инженерной фирмы) несет заказчик, если такие действия совершены в пределах полномочий «инженера» (инженерной фирмы). За свои фактические действия по общему правилу несет ответственность он сам (сама фирма). Возможен вариант, при котором функции «инженера» выполняет работник организации или гражданина – заказчика. Тогда они несут ответственность за совершенные им противоправные действия по нормам о деликтной ответственности. Имеется в виду ст. 1068, которая возлагает на юридическое лицо или гражданина ответственность за вред, причиненный их работником при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей.

Подрядчиками в договоре строительного подряда выступают предприниматели: во-первых, независимо от форм собственности строительно-монтажные, строительные, проектно-строительные и другие организации и предприятия. Нередко в составе таких юридических лиц создаются обособленные подразделения – филиалы в виде строительных управлений (СУ), монтажные управления (МУ) и др., руководители которых от имени юридического лица заключают договоры строительного подряда, позволяющие филиалу непосредственно выполнять функции подрядчика.

Во-вторых, подрядчиками могут быть и физические лица либо организации посредников, принимающие на себя функции по координации работ, зарегистрированные и получившие в установленном порядке лицензию на строительную деятельность.

В настоящее время перечень видов деятельности, подлежащих лицензированию, значительно сокращен. Так, лицензированию подлежат: проектирование и строительство зданий и сооружений; инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения; строительство зданий и сооружений 1-го и 2-го уровней ответственности по государственным стандартам; производство работ по монтажу, ремонту и обслуживанию средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений²⁸.

Договор строительного подряда с подрядчиком-предпринимателем, не имеющим лицензии, может быть по основаниям, указанным в ст. 173 ГК, оспорен самим подрядчиком, его учредителями (участниками) или специально уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим контроль и надзор за деятельностью строительных организаций. По этой причине Президиум Высшего арбитражного суда РФ, имея явно в виду ст. 173 ГК, отверг среди возражений заказчика, уклонившегося от оплаты работ, ссылку на отсутствие у подрядчика лицензии. В своем обосновании он обратил внимание на то, что заказчик выполненные работы принял²⁹.

Определяя предпосылки использования ст. 173 ГК, следует иметь в виду возможность оспаривания в таком случае сделки стороной, у которой отсутствовала лицензия, лишь при условии, что ее контрагент, т. е. подрядчик, знал об этом или заведомо должен был знать.

Другим документом, подтверждающим право лица на осуществление строительных и иных связанных со строящимся объектом работ, является сертификат. Сертификат – документ, выдаваемый органом по сертификации соответствующих работ, удостоверяющий соответствие работ требованиям технических регламентов, положениям стандартов или условиям договоров. Орган по сертификации – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, аккредитованные в установленном порядке для выполнения работ по сертификации (ст. 2 закона «О техническом регулировании»). Федеральным органом исполнительной власти по техническому регулированию является Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (см. п. 1 Постановления Правительства РФ от 2 июня 2003 г. № 316 «О мерах по реализации Федерального закона «О техническом регулировании»)³⁰.

²⁸ О лицензировании отдельных видов деятельности : федер. закон от 08.08.2001 № 128-ФЗ: в ред. от 31.12.2005 № 200-ФЗ // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». Последнее обновление: 22.04.2011.

²⁹ Тарасова Н.В. Из практики Федерального арбитражного суда Московского округа по разрешению дел, связанных с заключением, изменением, расторжением и исполнением договоров аренды // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 1998. № 7. С. 39.

³⁰ О мерах по реализации Федерального закона «О техническом регулировании» : постановления Правительства РФ от 02.06. 2003 № 316 // Собрание Законодательства РФ (СЗ РФ). 2003. № 23. Ст. 213.

В строительстве широко применяется система генерального подряда, при которой функции генерального подрядчика принимает на себя одна организация, в частности, организация общестроительного профиля. К выполнению же комплексов специальных работ (специальных строительных, работ по монтажу оборудования, по благоустройству территории и пр.) привлекаются один или несколько субподрядчиков в лице специализированных организаций. При возведении крупных и технически сложных объектов капитального строительства широко развита система генерального подряда в сочетании с прямыми договорами. В этом случае заказчик передает генеральному подрядчику не весь комплекс работ по объекту, а лишь часть из них. Оставшиеся работы выполняются другими исполнителями, с которыми заказчик непосредственно, но с согласия генерального подрядчика заключает прямые договоры, не входящие в систему генерального подряда (п. 4 ст. 706 ГК РФ).

На практике встречаются случаи заключения субподрядчиком нового субподрядного договора (так называемый двойной субподряд), что действующим законодательством не запрещается³¹. 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 договорных отношениях). 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 ситуации³².

Следующий не менее важный вопрос: кто же такой генеральный подрядчик и какова его роль?

³¹ Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2. М. : Норма-Инфра-М, 2010. С. 1023.

³² Ковердяев С.В., Маслова Е.А. Проблемные вопросы договоров строительного подряда / С.В. Ковердяев // Правовые вопросы строительства. 2007. № 1. С. 24–26.

Из ст. 706 ГК РФ следует, что генеральный подрядчик – «это подрядчик, привлеченный 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.

Например, по мнению А.П. Сергеева, при применении системы генерального подряда «функции генеральных подрядчиков принимают на себя организации общестроительного профиля, а для выполнения специальных работ привлекаются субподрядчики в лице специализированных фирм и организаций»³³. Такой подход отражает должное, но не действительное. Такое утверждение было справедливым лет 20 назад. В учебнике по гражданскому праву за 1980 г. приведено следующее определение: «Генеральными подрядчиками обычно выступают общестроительные организации, выполняющие основные виды массовых общестроительных работ (бетонных, каменных, плиточных и т. д.), а субподрядчиками – специализированные организации, которыми производятся работы определенного вида или комплексы однородных работ (монтаж сборных строительных конструкций, выполнение санитарно-технических или электро-монтажных работ, монтаж технологического оборудования и др.)»³⁴. Однако на сегодняшний день практика отражает несколько иную ситуацию.

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.

Открытым остается вопрос о том, как такие компании получили лицензию на строительство, так как по порядку лицензирования организация должна обладать штатом, определенной строительной техникой и т. п.

Рассмотрим договоры ген и субподряда. По сложившемуся традиционному мнению советских и российских ученых-цивилистов, договоры генподряда и субподряда имеют одинаковую природу³⁵. На наш взгляд, это не совсем так, ведь каждый из них обладает своими особенностями, поэтому стоит рассматривать их в отдельности.

³³ Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / под общ. ред. А.П. Сергеева. М., 2006. С. 390.

³⁴ Грибанов В.П., Корнеева С.М. Советское гражданское право: учебник. В 2 т. Т. 2 / под общ. ред. В.П. Грибанова. М., 1980. С. 189.

³⁵ Захаров Ю.Ю. Заключение и исполнение договора строительного подряда // «Хозяйство и право». 2004. № 4. С. 19.

Как известно, договор подряда приближен к договору купли-продажи, но разница состоит в том, что в первом случае по договору подрядчик передает заказчику «именно ту вещь, которая явилась результатом его работы»³⁶. То есть работы необходимо сделать собственными силами. А в том случае, когда генподрядчик передает результат работы субподрядчика, сам не выполняя никаких строительных работ на площадке, он явно выступает в роли продавца.

Не менее интересный момент в отношениях генерального подрядчика с субподрядчиком – это процент, взимаемый за услуги генподрядчика. В настоящее время заказчик предпочитает заключать договор с одной строительной организацией (генподрядчиком), передавая ей весь объем работ либо их основную часть. Генподрядчик на свое усмотрение через субподрядный договор привлекает различные строительные организации, между которыми и распределяет весь объем работ, соответственно получая за свои услуги проценты от стоимости работ. Прибыль таких компаний формируется и напрямую зависит от процента за услуги генподрядчика. Особенно это выражено, когда в роли генподрядчика выступают фирмы, которые не могут выполнять строительные работы лично, так как не имеют собственных сил для выполнения каких-либо объемов работ, поэтому чем выше будет установлен процент за услуги генподрядчика, тем выше их прибыль. По сути дела, генподрядчик «распродает» объем работ по частям.

Хотя процент за услуги генподрядчика не регламентируется действующим законодательством, он все равно является важным фактором при заключении субподрядных договоров. До принятия Постановления Совета Министров – Правительства РФ от 14 августа 1993 г. «Об утверждении Основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в РФ», отменившего действующие ранее положения, услуги генподряда составляли в зависимости от вида строительно-монтажных работ 1–4 %³⁷. А вот нынешняя ситуация в этом секторе довольно сложна. Генподрядчика ничто не ограничивает от «взимания» денег за свои услуги.

Законодатель несправедливо не уделяет должного внимания данным обстоятельствам. Более того, в действующих нормативных актах об этом даже не упоминается, лишь в Методических рекомендациях, составленных Госстроем РФ, носящих рекомендательный характер. Но и в них мы видим, отсутствие допустимых пределов стоимости услуг генподряда. В этом случае за основу берется договор, но чаще всего составленный по

³⁶ Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / под общ. ред. А.П. Сергеева. М., 2006. С. 359.

³⁷ Положения о взаимоотношениях организаций – генеральных подрядчиков с субподрядными организациями : Постановление Госстроя СССР и Госплана СССР от 03.07.1987 № 132/109 // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств СССР, 1988. № 2.

принципу «разрешено все, что прямо не запрещено законом». Вследствие того, что цена за услуги генподрядчика – полностью договорная, субподрядчики вынуждены доказывать (отстаивать) снижение данной цены, но в большинстве случаев безрезультатно.

Данный вопрос не такой простой, как кажется на первый взгляд.

Во-первых, необходимо установить, что должно относиться к определению услуг генподрядчика.

Во-вторых, как понимать услуги генподрядчика, предоставляемые фирмами, не имеющими собственных сил для выполнения каких-либо объемов работ в соответствии с договором? Допустим, если мы станем понимать под этим передачу проектно-сметной документации, надзор за выполнением работ и прочее, то получается, что это то, что делает заказчик для генподрядчика. В то же время заказчик не удерживает с генподрядчика от 6,5 до 11 % с причитающейся ему суммы за выполненные работы. Таким образом, становится очевидно, что генподрядчик вуалирует договор купли-продажи в договор подряда, где в качестве товара выступают объемы работ, выполняемые субподрядчиком.

В-третьих, на практике встречаются ситуации с двойным субподрядом, а, следовательно, цена за услуги вырастает пропорционально аппетитам генподрядчиков. Небезосновательно предположить, что субподрядные организации в таких ситуациях будут специально уходить от налогов, заниматься теневым бизнесом. Все это отражается на стабильности экономики нашего государства.

В-четвертых, субподрядчик, в отличие от генподрядчика, имеет больший риск остаться без прибыли в случае существенного возрастания стоимости материалов и оборудования, предоставляемых им для ведения работ, которое нельзя было предусмотреть при заключении договора. Обычно для расторжения такого договора необходимо, чтобы материалы подорожали не менее чем на 10 % от предыдущей стоимости. Поэтому для таких ситуаций необходимо учесть возможность расторжения договора субподрядчиков с учетом процента за услуги генподрядчика.

Подводя итог всему вышесказанному, хотелось бы четко оформить собственные предложения по совершенствованию отношений в области строительного подряда. Это, во-первых, установить строгую систему терминов, которая разграничивала бы права и обязанности каждого из звеньев договора строительного подряда. Во-вторых, ввести фиксированный размер платы за услуги генподрядчика.

Особое место в системе гражданских договоров занимает договор участия в долевом строительстве, которому посвящен Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в неко-

торые законодательные акты Российской Федерации»³⁸. В силу ст. 4 Закона по этому договору «одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости».

Особенности складывающихся между сторонами отношений, которые определены в п. 1 ст. 1 того же Закона, заключаются в том, что они связаны: с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве; с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства; с установлением гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Правовой режим, установленный все тем же Законом для договора участия в долевом строительстве, включает установление (в различных формах) весьма жесткого государственного контроля за заключением и исполнением подобного договора, усиление ответственности за нарушение договора, выражающееся, в частности, в непременно штрафном характере неустойки, предусмотренной на случай нарушения сторонами договорных обязанностей, и др.

Если рассматривать договор строительного подряда как один из элементов инвестиционной деятельности, то необходимо рассмотреть особенности правового статуса еще одного субъекта – инвестора.

Инвесторы – те, кто осуществляет вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и одновременно обеспечивают их целевое использование. Инвесторы могут сами, от своего имени, выступать в договоре строительного подряда в качестве заказчиков. Возможны и такие варианты, при которых заказчиками являются те, кого инвестор уполномочил в силу инвестиционного договора. Инвесторам предоставляется возможность передавать по контракту (договору) в установленном законом порядке принадлежащие им полномочия гражданам, юридическим лицам, государственным и муниципальным органам.

В случаях, когда на стороне заказчика выступают несколько инвесторов либо подрядчик и заказчик являются одновременно соинвесторами по от-

³⁸ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства (СЗ РФ). 2005. № 1. Ст. 40.

ношению к предмету подрядного договора, возникает необходимость после завершения строительства осуществить раздел результата работ, в частности выстроенного здания. Здание как таковое является неделимой вещью, а значит, между со-инвесторами могут быть распределены лишь идеальные доли. Исключение составляют случаи, когда речь идет о жилом доме. Имеется в виду, что в подобных случаях объектом права собственности могут стать отдельные квартиры (ст. 289 ГК) и даже достаточно обособленные части квартир (ст. 558 ГК). По этой причине, например, при рассмотрении одного из дел Президиум Высшего арбитражного суда РФ счел неправильным решение нижестоящего суда о признании за застройщиком права собственности на жилую площадь в натуре в размере определенного количества квадратных метров. Сославшись на ст. 209 ГК, Президиум обратил внимание на то, что «право собственности возникает только в отношении конкретного имущества, обособленного от иных вещей этого же рода. Следовательно, суд не мог признать право собственности на определенное количество кв. м жилой площади, не определив ее состав в натуре»³⁹.

В некоторых случаях чисто подрядные и инвестиционные отношения сливаются в единый договор. Это имеет место при выступлении подрядчика и заказчика одновременно в качестве со-инвесторов. Так, например, произошло в договоре, заключенном производственно-коммерческой фирмой со строительной организацией. В нем было предусмотрено, что стороны осуществляют инвестирование в размере 50 % каждая и соответственно выстроенное здание должно быть разделено между ними поровну. Президиум Высшего арбитражного суда РФ при рассмотрении дела указал на ошибочность решения нижестоящего суда, который, во-первых, признал такой договор недействительным и, во-вторых, считал невозможным для подрядчика осуществить самостоятельно, без согласия заказчика распределение квартир в пределах своей доли⁴⁰.

Возможность выступления в качестве заказчиков иностранцев составляет часть общего установленного для них в стране правового режима. В соответствии со ст. 5 ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»⁴¹ отношения, которые связаны с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений иностранными инвесторами на территории Российской Федерации, регулируются международными договорами Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Феде-

³⁹ Постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ : от 01.07.1996. № 6/8 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 1996. № 9. С. 46–47.

⁴⁰ Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ : от 25.02.1998 № 8 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 1998. № 10. С. 29–32.

⁴¹ Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : федер. закон от 01.03.1999 № 9-ФЗ в ред. от 01.03.1999 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 1999. № 9. Ст. 1096.

рации, настоящим федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. В то же время ФЗ РФ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», закрепив национальный режим таких инвестиций, соответственно указал на то, что правовой режим деятельности иностранных инвесторов и использования полученной от инвестиций прибыли не может быть менее благоприятным, чем правовой режим деятельности и использования полученной от инвестиций прибыли, предоставленной российским инвесторам, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

Согласно Закону от 25 февраля 1999 г. инвесторами могут быть физические и юридические лица, а также создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы и органы местного самоуправления (ст. 4). В этом же Законе идет речь и о возможности выступления в таком качестве иностранных субъектов предпринимательской деятельности, а также определен правовой статус заказчиков. В таком качестве могут выступать уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. Специально предусмотрено, что они не вмешиваются в предпринимательскую или иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если только иное не предусмотрено договором между ними. Заказчики могут быть инвесторами. Если же заказчик не является инвестором, то на период и в пределах полномочий, которые установлены договором с ним (государственным контрактом), он наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями.

Содержание договора строительного подряда, как и другого гражданско-правового договора, включает права и обязанности сторон договора.

Основным исполнителем работ по договору строительного подряда является, конечно, подрядчик, но и заказчик – активный участник исполнения. ГК РФ предусмотрены различные формы участия заказчика в отношениях строительного подряда, содействующие либо обеспечивающие выполнение работ.

Обязанности заказчика. Прежде всего, заказчик должен дать задание подрядчику, содержащееся главным образом в технической документации.

Не составляют исключения ситуации, при которых заказчик по каким-либо причинам сочтет необходимым внести изменения в техническую документацию. Соответствующее его решение по общему правилу может затронуть интересы подрядчика. Поэтому ГК РФ (ст. 744) предусмотрел ряд ограничений в праве заказчика изменять проектную документацию. Так, подобные изменения признаются обязательными для подрядчика лишь в случаях, когда связанные с этим дополнительные работы относительно невелики по размеру – не более 10 % указанной в смете общей стоимости работ (общего объема подлежащего выполнению строительства) – и не

меняют характера работ, которые предусматривались в договоре. Изменение технической документации по требованию заказчика за указанными пределами возможно только с согласия подрядчика и требует согласования дополнительной сметы (п. 2 ст. 744 ГК РФ). Изменение технической документации может последовать при определенных условиях и по требованию подрядчика. Так бывает, прежде всего, в случаях, когда потребность в изменении технической документации возникла по причинам, не зависящим от подрядчика, притом стоимость работ превысила смету не более чем на 10 %. Поскольку в соответствующей норме (п. 3 ст. 744 ГК РФ) есть прямая ссылка на ст. 450 ГК РФ, это означает, что при отсутствии согласия на превышение сметы со стороны заказчика подрядчик вправе требовать изменения сметы и тем самым в соответствующей части договора в суде. Отсылка к указанной статье не исключает одновременно и возможности для подрядчика требовать изменения договора в объеме и более 10 % при наличии ситуации, предусмотренной на этот раз в п. 4 ст. 451 ГК РФ (имеется в виду, что применение ст. 451 ГК РФ не требует непременно к ней отсылки). Речь идет об исключительных случаях, когда имело место существенное изменение обстоятельств, так как расторжение договора противоречило бы общественным интересам либо повлекло бы за собой для сторон такой ущерб, который значительно превысил бы затраты, необходимые для исполнения договора на измененных условиях. Изменения тем самым оказываются объективно выгодными с точки зрения интересов и общества (публичных интересов) и сторон (частных интересов).

Без сомнения, важной является обязанность заказчика по материальному обеспечению исполнения работ. Формы и объем такого обеспечения весьма разнообразны. Несмотря на то, что общими положениями о подряде (п. 1 ст. 704 ГК РФ) предусмотрено, что работы выполняются иждивением подрядчика, в договоре подобное правило можно изменить (п. 1 ст. 745 ГК). Заказчик вправе по договору принять на себя обязанность обеспечить строительство в целом или в части материалами, деталями, конструкциями и прочим.

Более полно, чем это сделано в общих положениях о подряде, урегулирован вопрос об ответственности за ненадлежащее качество предназначенных для строительства материалов, включая детали и инструкции, и оборудования. Такая ответственность, возлагаемая на сторону, которая их предоставила, может наступить, если обнаружилась невозможность использовать предоставленные стороной материалы и оборудование без ухудшения качества результата работ. Освобождение от ответственности может последовать, если сторона, на которую должна была быть возложена ответственность, сможет доказать, что имела место невозможность исполнения, возникшая по обстоятельствам, за которые отвечает контрагент.

На отношения сторон по строительному подряду распространяется ст. 704 ГК РФ в той ее части, в какой в виде общего правила на сторону,

предоставившую оборудование и материалы, возлагается ответственность не только за их качество, но и за обременение правами третьих лиц.

Заказчик, который предоставил материалы и оборудование ненадлежащего качества и этим создал невозможность их использования без ухудшения качества выполненной работы, должен по требованию подрядчика их заменить. Если заказчик откажется выполнить соответствующее требование, у подрядчика возникает право, отказавшись от договора, потребовать от заказчика уплаты его цены пропорционально выполненной части работ (п. 3 ст. 745 ГК РФ). Указанное право превращается в обязанность подрядчика, поскольку в случае обнаружения ненадлежащего качества результата он может сослаться на недостатки материалов и оборудования, предоставленных заказчиком, только при условии, если эти недостатки не могли быть им обнаружены при надлежащей приемке (см. п. 3 ст. 713 ГК РФ).

При сооружении промышленных объектов заказчик чаще всего обеспечивает строительство оборудованием, подлежащим монтажу на будущем предприятии.

Заказчик обязан своевременно предоставить земельный участок в состоянии, необходимом для его использования в строительстве; передать в пользование здания и сооружения, нужные для обеспечения работ или относящиеся к фронту работ.

На отдельно расположенных стройках заказчик принимает на себя ряд дополнительных обязанностей: передать в пользование складские помещения, общежития для работников подрядчика, обеспечить временную подводку сетей энергоснабжения, водоснабжения, паропровода, оказание транспортных и других услуг (п. 1, 2 ст. 747 ГК РФ).

Статья 747 ГК РФ, посвященная обязательствам заказчика, не совсем удачно именует их «дополнительными обязанностями». В действительности все они целиком укладываются в более общую – «создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ», т. е. именно в одну из конституирующих договор строительного подряда обязанность, что подтверждается включением ее в легальное определение данного договора.

Уже по указанной причине непредоставление услуг, о которых идет речь в ст. 747 ГК РФ, может расцениваться как неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком встречных обязанностей по договору и соответственно служить основанием для применения ст. 719 ГК РФ. Имеется в виду предусмотренное ею право подрядчика приостановить исполнение обязательства (в силу п. 2 ст. 328 ГК РФ предоставление обязательства может последовать в полном объеме или в части, соответствующей непредоставленному исполнению) либо отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков на случай непредъявления заказчиком встречного иска.

В связи с необходимостью для заказчика предоставить определенные услуги возникает вопрос о распределении связанных с этим расходов. Дей-

ствующее на такой случай правило (п. 3 ст. 747 ГК РФ), посвященное компенсации расходов заказчику, предусматривает возникновение соответствующей обязанности только в случаях и в порядке, предусмотренных договором. Иначе заказчик не вправе заявить требование, о котором идет речь. Однако в данном случае следует принимать во внимание также и то, значатся ли соответствующие расходы в смете. При положительном ответе сумма, составляющая стоимость услуг по смете, подлежит уплате подрядчику, если только это не приведет к неосновательному его обогащению.

Аналогичная презумпция действует и применительно к предоставлению земельного участка под строительную площадку. Имеются в виду расходы по подготовке земельной площадки к строительству. Заказчик обязан возместить подрядчику указанные расходы только при условии, если соответствующие суммы отражены в смете.

Главные обязанности заказчика на стадии завершения строительства: принятие законченного строительством объекта и оплата выполненных работ. При этом сторонам в договоре строительного подряда предоставляется возможность самим определить как цену, так и порядок ее оплаты.

Организация и осуществление приемки результата работ, если иное не предусмотрено договором, составляют обязанность заказчика. Исполнить ее он должен за свой счет. К участию в приемке необходимо привлечь в случаях, когда об этом существуют прямые указания в законе или в ином правовом акте, представителей государственных органов или органов местного самоуправления. Имеются в виду главным образом органы, в компетенцию которых входит контроль за соответствующими работами (объектами).

Особо выделены последствия принятия отдельного этапа работ. Имеется в виду, что с указанного момента риск случайной гибели или повреждения результата работ переходит на заказчика. Следовательно, подрядчик будет нести в подобных случаях ответственность только при условии, если доказана его в том вина.

Законом или договором может быть предусмотрена либо из характера работ вытекать необходимость предварительных испытаний результата выполненных работ. В подобных случаях приемка работ допускается только при условии, если результат испытаний окажется положительным. Так, Президиум Высшего арбитражного суда РФ признал за заказчиком право отказаться от подписания акта по причине отрицательного результата предварительных испытаний⁴².

Заказчику предоставлено право отказаться от приемки результата работ, если будут обнаружены такие недостатки, которые исключают возможность использования его для цели, указанной в договоре.

⁴² Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24 января 2000 г. № 51 // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2000. № 3. С. 36.

Сдача и приемка результата работ оформляются актом, который должны подписать оба контрагента (их полномочные представители). Однако возможна ситуация, при которой одна из сторон отказывается от этого. Тогда акт подписывается только ее контрагентом. Следует особо подчеркнуть, что ГК РФ (п. 3 ст. 753) изменил отношение к актам, составленным при исполнении договора строительного подряда. Прежде всего, при определенных условиях за стороной – заказчиком в соответствующих случаях может быть вообще признано право отказаться от подписания акта. Кроме того, ГК РФ считает односторонний акт, имеющий юридическую силу во всех случаях, если только суд, которому придется впоследствии рассматривать спор, признать мотивы отказа соответствующей стороны от подписания акта необоснованными.

Принятие работы возможно как после полного ее завершения, так и по окончании отдельных этапов.

Последствия принятия отдельного этапа работы выделены особо. Имеется в виду, что с указанного момента риск случайной гибели или повреждения результата работ переходит на заказчика (естественно, в соответствующей части). Следовательно, подрядчик будет нести в подобных случаях ответственность только при условии, если доказана его вина.

В практике встречаются различные виды приемки: промежуточная, частичная, приемка отдельных этапов работ, полная; а также приемка заказчиком и государственная приемка. Главное назначение всех видов приемки – проверить качество работ.

Промежуточная приемка проводится обычно в отношении тех выполняемых промежуточных работ, которые скрываются последующими конструкциями либо предназначаются для больших механических и иных нагрузок. Например, прочность фундамента здания может быть проверена и приемка осуществлена до закрытия его плитами и возведения стен. В процессе строительства возможна регулярная промежуточная приемка работ, в частности ежемесячная, подтверждающая выполнение работ за определенный период.

Частичная приемка также является приемкой в процессе строительства. Она применяется, как правило, когда строится сложный строительный комплекс, включающий отдельно стоящие здания и сооружения, объекты гражданской обороны и пр., которые могут эксплуатироваться заказчиком самостоятельно. Допустим, объектом строительства являются административный корпус предприятия, производственное здание и здание оздоровительного комплекса. При частичной приемке (в отличие от промежуточной) заказчик не только проверяет качество части выполненных работ, но также берет в фактическое владение результат работы и вправе его эксплуатировать (к примеру, административный корпус). Подобное возможно, если результат определенной части работ выделен в договоре в качестве отдельного этапа. Поэто-

му частичная приемка ведет к приемке отдельного этапа работ и соответственно к переходу риска случайной гибели или повреждения результата отдельного этапа с подрядчика на заказчика (п. 3 ст. 753 ГК РФ).

В то же время не следует отождествлять приемку отдельного этапа работ и частичную приемку. Приемкой отдельного этапа может быть и промежуточная приемка при условии, что подлежащая приемке в процессе строительства часть работ выделена в договоре как этап. Вместе с тем и промежуточная приемка далеко не всегда является приемкой отдельного этапа работ. На необходимость разграничения различных видов приемки в процессе строительства указывает и Высший арбитражный суд РФ на примере одного из дел. Так, в коммерческой практике промежуточная приемка отдельного этапа работ и приемка промежуточных работ, не относящихся к таковому, оформляется путем подписания одного и того же акта, именуемого актом формы № 2. При этом акты приемки промежуточных работ подтверждают фактическое выполнение работ за определенный период и, как правило, подписываются ежемесячно, что позволяет получить основание для промежуточных расчетов. И если фактически выполненные промежуточные работы не были выделены в договоре в качестве отдельного этапа, то акты формы № 2 не являются актами предварительной приемки отдельного этапа работ. Такое разграничение имеет принципиальное значение при распределении рисков случайной гибели или случайного повреждения результата работ. В случае принятия промежуточных работ, не относящихся к отдельному этапу, действует общее правило о распределении рисков (ст. 741 ГК) (см. п. 18 Обзора Высшего арбитражного суда РФ от 24 января 2000 г. № 51).

Полная приемка – приемка законченного строительством объекта в целом заказчиком либо комиссией, образуемой соглашением сторон. В комиссию могут входить независимые эксперты, представители субподрядчиков и другие лица, приглашенные заказчиком и подрядчиком.

В случаях, порядке и с последствиями, предусмотренными правовыми актами, возможно проведение государственной приемки с участием представителей государственных органов и органов местного самоуправления. Обычно такая приемка проводится при строительстве объектов недвижимости, эксплуатация которых затрагивает серьезные публичные интересы – основных производственных и непроизводственных фондов (зданий и сооружений, жилых комплексов и иных подобных объектов). При этих условиях объект считается принятым к эксплуатации и право на него подлежит государственной регистрации только после надлежащего завершения государственной приемки.

Порядок приемки подобных объектов в эксплуатацию определяется СНиП 3.10.04.-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством

объектов. Основные положения»⁴³. В соответствии с ним до предъявления объектов государственной приемочной комиссии заказчиком назначаются рабочие комиссии, осуществляющие предварительную приемку без участия представителей государственных органов либо органов местного самоуправления. И лишь затем законченные строительством объекты должны предъявляться к приемке государственным приемочным комиссиям.

Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных работ, обязан немедленно приступить к его приемке. Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом сдачи или приемки, подписанным обеими сторонами. При отказе одной стороны от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной (п. 4 ст. 753 ГК). Оформленный таким образом акт имеет юридическую силу, является доказательством исполнения подрядчиком обязательства по договору и порождает обязанность заказчика по оплате выполненных работ (см. п. 14 Обзора Высшего арбитражного суда РФ от 24 января 2000 г. № 51). Акт может быть оспорен в суде заинтересованной стороной. Суд вправе признать односторонний акт недействительным, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными. Так, заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены заказчиком или подрядчиком (п. 6 ст. 753 ГК).

Специально выделены в ГК (ст. 755) вопросы, связанные с гарантией качества результата работы. Имеется, прежде всего, в виду, что на подрядчика, если иное не указано в договоре, возлагается обязанность гарантировать достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей, а также возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором на протяжении гарантийного срока. Гарантийный срок может быть установлен законом, и тогда стороны вправе лишь удлинить его.

Смысл гарантийного срока состоит в возложении на подрядчика ответственности за недостатки (дефекты), которые были обнаружены в течение составляющего такой срок времени. Исчерпывающий круг оснований для освобождения подрядчика от подобной ответственности предусмотрен в самом Кодексе (п. 2 ст. 755). Для этого ему необходимо доказать, что недостатки (дефекты) явились результатом нормального износа объекта или его частей, неправильной эксплуатации или неправильности инструкций по эксплуатации, которые были разработаны самим заказчиком или теми, кого он для этой

⁴³ Положения о взаимоотношениях организаций – генеральных подрядчиков с субподрядными организациями : постановление Госстроя СССР и Госплана СССР от 03.07.1987 № 132/109 // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств СССР. 1988. № 2. С. 23–25.

цели привлечь, либо ненадлежащего ремонта объекта, который производил сам заказчик или привлеченные им лица. Есть все основания полагать, что к ненадлежащему качеству работ, возникшему по обстоятельствам, зависящим от заказчика, следует отнести и то, что в установленный срок заказчиком не был произведен необходимый (обязательный, текущий) ремонт.

Как и все иные сроки, так же и гарантийный, если иное не предусмотрено договором подряда, начинает течь с момента, когда результат работы был или должен был быть принят.

В случаях, когда гарантийный срок составил менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены после истечения такого гарантийного срока, но в пределах пяти лет с указанного момента его исчисления, подрядчик должен будет нести ответственность за ненадлежащее качество, если только заказчик сможет доказать, что обнаруженные недостатки возникли до передачи результата работы или по крайней мере по причинам, которые возникли до этого момента. На все время, в пределах которого объект не мог эксплуатироваться вследствие обнаруженных недостатков, и до их устранения течение гарантийного срока приостанавливается. По поводу самих недостатков требования должны быть заявлены в «разумный срок», связанный с его пропуском риск несет заказчик. Во всяком случае, возможность отказа судом по этой причине в удовлетворении требования заказчика не исключена. Несомненно, однако, что при оценке допущенного пропуска срока должны учитываться и возможные последствия отказа в иске по отмеченной причине.

При отсутствии специальных на этот счет указаний к договору подряда применяются содержащиеся в ст. 723 ГК РФ правила о конкретных формах ответственности подрядчика за ненадлежащее качество работы.

Ст. 757 ГК РФ предоставляет заказчику право требовать от подрядчика устранения недостатков, за которые он ответственности не несет. При этом имеется в виду, что необходимые для этого работы осуществляются за счет заказчика. Однако отмеченное право возникает только при условии, если оно предусмотрено в договоре. Вместе с тем Кодекс освобождает подрядчика от необходимости устранить недостатки в рассматриваемой ситуации, если это не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по причинам, от него не зависящим.

Наряду с гражданской ответственностью, в ряде случаев ненадлежащее качество строительства может влечь за собой и ответственность административную. Различные ее основания предусмотрены, например, в п. 2 ст. 66 Градостроительного кодекса.

Статья 216 Уголовного кодекса содержит общее правило об ответственности за нарушение правил безопасности при ведении строительных работ, если это повлекло по неосторожности причинение тяжкого или средней тяжести вреда здоровью, смерть человека или иные тяжкие последствия.

Для правового режима завершеного строительством объекта определяющее значение имеет ст. 131 и 219 ГК. Первая из них закрепляет обязательность государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимость. В то же время вторая предусматривает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Тем самым акту государственной регистрации в этом случае придается значение юридического факта, завершающего необходимый для возникновения права собственности на объект юридический состав.

Права заказчика. Поскольку от хода и характера строительных работ зависит результат, передаваемый заказчику, последний наделен правом контроля и надзора за выполнением работ (ст. 748 ГК). Заказчику предоставлено право наблюдать за ходом и качеством работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), за качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также за правильностью использования подрядчиком материалов заказчика. Однако недопустимо вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Подрядчик обязан исполнить указания заказчика по устранению недостатков в работах, если указания не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в деятельность подрядчика.

В то же время надзор и контроль за выполнением работ – право, а не обязанность заказчика. Поэтому подрядчик, ненадлежащим образом выполнявший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял в процессе строительства должного надзора или контроля за их исполнением. Исключения возможны лишь для случаев, когда законом на заказчика возложена обязанность осуществлять такой надзор и контроль (п. 4 ст. 748 ГК).

С контролем и надзором связаны для заказчика не только права, но и обязанности. Обнаружив в ходе осуществляемого им контроля и надзора допущенные подрядчиком недостатки, представляющие собой отступления от условий договора, прежде всего такие, которые могут повлиять на качество выполняемых работ, заказчик обязан немедленно информировать о том подрядчика. Не сделав этого, он потеряет право ссылаться в дальнейшем на наличие такого рода недостатков.

Обязанности подрядчика. Основная обязанность подрядчика – построить в установленный срок объект либо выполнить иные работы. Причем, как уже отмечалось, подрядчик обязан осуществить строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией и сметой качественно, исполняя указания заказчика, не противоречащие условиям договора и не представляющие собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика (п. 1 ст. 743, п. 3 ст. 748, ст. 754, 755 ГК).

Соответствующая норма (п. 1 ст. 743 ГК) носит диспозитивный характер, допуская в договоре иное: исключение каких-либо из числа указанных в технической документации и смете работ.

В любом случае условия, определяющие, кто и когда обязан передать проектно-сметную документацию и каково ее содержание, относятся к числу необходимых.

Для строительного подряда, подобно другим разновидностям, характерна независимость подрядчика от заказчика в организации работ при выполнении задания. Заказчик, как уже отмечалось, не вмешивается в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Независимость подрядчика выражается в том, что он самостоятельно определяет способ выполнения задания. Подрядчик поэтому, если иное не предусмотрено соглашением с заказчиком, выполняет работы своим иждивением – из своих материалов, своими силами и средствами (п. 1 ст. 704, п. 1 ст. 745 ГК), самостоятельно решая все вопросы организации и обеспечения выполнения работ. Наиболее ярко это проявляется при заключении договора о строительстве «под ключ». В таком строительном подряде подрядчиком выполняется полный инвестиционный цикл на основании задания заказчика: разработка технической документации и сметы, обеспечение строительства материалами и оборудованием, выполнение общестроительных и специальных работ, сдача объекта в эксплуатацию.

В ходе строительства подрядчик может обнаружить, что определенные работы в проекте и смете не были учтены и по этой причине необходимо провести дополнительные работы (например, из-за обнаружения подпочвенных вод). Тогда у подрядчика возникает не только право, но и обязанность сообщить заказчику, с соответствующим обоснованием, какие именно дополнительные работы следует провести. В соответствии с п. 3 ст. 743 ГК заказчик, в свою очередь, должен не позднее десяти дней с момента получения такого сообщения или в иной, предусмотренный законом или договором срок сообщить подрядчику о принятом им на этот счет решении. Имеется в виду согласие или, напротив, несогласие с проведением дополнительных работ. Если в течение этого времени ответ не будет получен, подрядчик обязан приостановить работы с тем, чтобы убытки, вызванные простоем, будет вынужден возмещать ему заказчик, если только не докажет отсутствия необходимости в осуществлении таких работ. В случаях, когда подрядчик не выполнит этой обязанности – приостановить работы, указывал Президиум Высшего арбитражного суда РФ, такой подрядчик «лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков». Он не вправе, как подчеркивал Президиум, 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 работ⁴⁴. Подрядчик, не остановивший в указанных случаях строительство, принимает на себя риск продолжения работ. 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).

Возможны и такие случаи, когда заказчик согласился на проведение и оплату дополнительных работ, на необходимости которых настаивал сам подрядчик, но последний отказывается их выполнять. Тогда вступает в действие та же ст. 743 (п. 5) ГК. Она предоставляет подрядчику право уклониться от выполнения – при согласии заказчика на их проведение и оплату только таких дополнительных работ, которые не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть им выполнены по иным не зависящим от него причинам (например, из-за отсутствия материалов или оборудования). При отказе подрядчика от выполнения необходимых работ во всех других случаях заказчик может воспользоваться предоставленным ст. 397 ГК правом поручить выполнение дополнительных работ третьим лицам за разумную цену и в разумный срок или исполнить обязательство за счет должника своими силами, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов, договора или существа обязательства.

Подрядчик рассматривается законом как профессиональный исполнитель работ, в отличие от заказчика, который обращается к подряду лишь от случая к случаю. Поэтому ГК предусматривает обязанности подрядчика предупреждать заказчика о степени пригодности предлагаемых последним материалов или способов выполнения работ (п. 1 ст. 716, п. 2 ст. 751 ГК). Неисполнение этой обязанности влечет для подрядчика неблагоприятные последствия (п. 2, 3 ст. 716 ГК).

Существенное значение для договора строительного подряда имеет обязанность подрядчика по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ. В процессе строительства должны соблюдаться требования природоохранного законодательства – Федерального закона от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды», ст. 10 Градостроительного кодекса РФ и др., предупреждающие ведение работ, следствием которых может быть нарушение экологических норм и правил. Подрядчик при осуществлении работ также должен предусматривать меры, обеспечивающие их безопасность, в частности оснащение строительной площадки и отдельных видов работ, а также специалистов средствами безопасности.

В ст. 751 ГК речь идет о запрещении подрядчику использовать материалы и оборудование, предоставленные заказчиком, или выполнять его указания,

⁴⁴ Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» от 24.01.2000 № 51 // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2000. № 3. С. 37.

которые могут привести к нарушению обязательных требований, относящихся к охране окружающей среды и безопасности строительных работ.

Учитывая возможные неблагоприятные последствия для среды обитания нарушения определенных правил при строительстве, ФЗ РФ от 23 ноября 1995 г. «Об экологической экспертизе»⁴⁵ установлены случаи, при которых такая экспертиза является обязательной. Объектами государственной экологической экспертизы уровня субъектов Федерации являются технико-экономические обоснования и проекты строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, консервации и ликвидации организаций и иных объектов хозяйственной деятельности независимо от их сметной стоимости, ведомственной принадлежности и форм собственности организаций, расположенных на территории соответствующего субъекта Федерации. Исключения составляют объекты хозяйственной деятельности, находящиеся в ведении Российской Федерации, в том числе материалы по созданию гражданами или юридическими лицами РФ с участием иностранных граждан или иностранных юридических лиц – организаций, объем иностранных инвестиций в которые также не превышает установленной суммы.

Наряду с общей нормой, закрепляющей обязанности подрядчика, связанные с обеспечением безопасности строительных работ, действуют и правила специальные, относящиеся к определенным объектам. В частности, это Закон «О безопасности гидротехнических сооружений» и Градостроительный кодекс РФ, в ст. 10 которого выделена обязанность собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности соблюдать требования по охране окружающей природной среды и экологической безопасности, которые предусмотрены градостроительной документацией и санитарными нормами.

Надлежащее исполнение подрядчиком своих обязанностей зачастую обусловлено встречным исполнением обязательств заказчиком. Так, в силу п. 1 ст. 719 ГК подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности, непредставление материалов, оборудования, технической документации, препятствовало исполнению договора.

При выполнении работ на крупных и дорогостоящих объектах в договор нередко включается условие, устанавливающее обязанность подрядчика предоставить обеспечение надлежащего выполнения его обязательств (ст. 329 ГК). Таким обеспечением зачастую выступает банковская гарантия возврата аванса при неисполнении работ либо уплаты определенной суммы при нарушении подрядчиком обязанностей по сохранности оборудования, обеспечению эксплуатации объекта после его приемки заказчиком и проч.

⁴⁵ Об экологической экспертизе : федер. закон от 23.11.1995 № 48-ФЗ // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 1995. – № 48. – Ст. 4556.

Устранять искусственные препятствия при исполнении обязательства призвано правило ст. 750 ГК о сотрудничестве участников строительного подряда. Как неисполнение заказчиком обязанности по сотрудничеству Высший арбитражный суд РФ расценил, в частности, следующий факт. Заказчик – муниципальное предприятие по строительству жилья не принимал результат работ – построенный дом, поскольку он не подключен к системе водо- и теплоснабжения. Подключение же не было сделано подрядчиком из-за того, что администрация города отказывалась временно отключить подачу тепла и воды для выполнения врезки коммуникаций дома в общегородскую систему ресурсоснабжения. Заказчик мог оказать содействие в получении разрешения на указанные работы, в том числе путем обсуждения с руководством города вопроса об изменении способа подключения объекта, но оставил без ответа все обращения к нему. На этом основании суд пришел к выводу о непринятии заказчиком зависящих от него мер по устранению препятствий к исполнению договора и о неисполнении им обязательств по сотрудничеству и отказал ему во взыскании с подрядчика неустойки за просрочку сдачи объекта (см. п. 17 Обзора Высшего арбитражного суда РФ от 24 января 2000 г. № 51).

Права подрядчика. Предусмотрен особый случай возникновения у подрядчика права требовать дополнительной оплаты. Речь идет о «разумных расходах», которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации (п. 4 ст. 744 ГК). При применении соответствующей нормы следует иметь в виду и действие содержащегося в п. 3 ст. 10 ГК указания. Речь идет о том, что, если закон, как это имеет место в данном случае, ставит защиту гражданских прав в зависимость от их «разумного осуществления», «разумность действий» соответствующего лица (т. е. подрядчика) предполагается. Следовательно, для освобождения себя от обязанности оплачивать дополнительно понесенные расходы заказчику придется доказать «неразумность» действий его контрагента – подрядчика. Применение приведенной в п. 4 ст. 744 ГК РФ нормы возможно только в случаях, когда необходимость нести соответствующие расходы возникла не по вине подрядчика.

2.6. Исполнение и расторжение договора строительного подряда

Договор строительного подряда является основанием возникновения обязательственного правоотношения, которое носит относительный характер. В отличие от абсолютных правоотношений, где круг обязанных лиц не определен, в обязательственном правоотношении управомоченному лицу в юридической связи противостоит строго определенное количество обязанных лиц.

Как правило, по договору строительного подряда небольшой объем технически несложных строительных работ выполняется силами одного подрядчика. Однако при выполнении сложного комплекса строительных

работ специализированного типа, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, подрядчик вправе не выполнять работы своим иждивением, а может привлечь для этих целей третьих лиц (субподрядчиков). Такое построение договорных отношений соответствует принципу генерального подряда.

В связи с этим Е.А. Гудова отмечает, что существо метода генерального подряда заключается в том, что заказчик поручает сооружение объекта строительства в целом одной ведущей строительной организации – генеральному подрядчику, выполняющему своими силами лишь определенную часть работ. Вместе с тем для строительства остальных видов и комплексов работ генеральным подрядчиком привлекаются на договорных началах другие подрядные строительные организации в качестве субподрядчиков.

Необходимо учитывать, что ответственным перед заказчиком за строительство объекта в целом, согласно ст. 706 ГК РФ, является генеральный подрядчик, что вполне соответствует ст. 403 ГК РФ, предусматривающей ответственность должника за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства третьими лицами. Поэтому генеральный подрядчик в нормативном порядке наделяется правами организатора совместной работы всех занятых на строительной площадке смежников.

Генеральный подрядчик отвечает также и перед субподрядчиками за надлежащее исполнение обязанностей по оплате работ заказчиком. Это объясняется тем, что договор строительного подряда носит синаллагматический характер, т. е. стороны одновременно выступают в одном лице и кредиторами в части того, что имеют право требовать, и должниками в части того, что обязаны исполнить. Поскольку в части требования денежного вознаграждения за работу генеральный подрядчик выступает в роли кредитора, но одновременно должником перед субподрядчиками, то действия заказчика могут расцениваться как действия третьего лица.

Следует отметить, что система генерального подряда позволяет в значительной степени сократить сроки строительства и позитивно отражается на производственном кооперировании в форме совместной производственной деятельности генерального подрядчика и субподрядчика.

Генеральный подрядчик имеет право давать указания по некоторым вопросам организации и выполнения строительных работ. Это может показаться не вполне обоснованным, поскольку методом регулирования отношений в гражданском праве выступает юридическое равенство сторон, или неподчинение одного участника отношения другому. Однако обращает на себя внимание тот факт, что такого рода отношения относятся к разряду организационных, в которых могут присутствовать элементы императивного характера.

Наряду с преимуществами, система генерального подряда имеет некоторые недостатки. В частности, происходит усложнение договорных связей, что влияет на осуществление строительного процесса.

Во-первых, генеральный подрядчик должен постоянно контролировать цикл работ, выполняемых субподрядчиками. При этом следует не допускать выполнение специализированных работ субподрядчиками на участке строительства, когда работы на этом участке еще не закончены другими субподрядчиками.

Во-вторых, одновременное выполнение работ несколькими субподрядчиками может привести к нарушению технологического цикла, что приведет к снижению качества объекта строительства.

Договор субподряда можно определить как договор, заключаемый на основе и во исполнение генерального договора подряда, в соответствии с которым специализированная организация (субподрядчик) обязуется своими силами и средствами выполнить и сдать в законченном виде в установленный срок комплекс строительных работ, а другая сторона (генеральный подрядчик) обязуется предоставить фронт работ, передать утвержденную проектно-сметную документацию, принять законченные работы и оплатить их.

Особенности договора субподряда проявляются в следующем. Во-первых, субподрядный договор заключается на основании и в части исполнения договора генерального подряда.

Во-вторых, предметом договора субподряда выступает не законченный строительством объект, а один или несколько законченных комплексов работ по объекту.

В-третьих, если иное не предусмотрено генеральным договором подряда, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком.

В-четвертых, субподрядчик получает от генерального подрядчика лишь часть проектно-сметной документации, которая касается порученных ему работ. Материалы для выполнения работ субподрядчиком обязан предоставить генеральный подрядчик.

В-пятых, график выполнения работ субподрядчиком не должен превышать срока выполнения всего объема работ генеральным подрядчиком.

Таким образом, рассмотренная нами система генерального подряда представляет собой форму организации отношений по выполнению строительных работ между заказчиком и генеральным подрядчиком с одной стороны и отношений между генеральным подрядчиком и субподрядчиком с другой, а также отношений производственного строительного кооперирования между всеми участниками строительного процесса.

Однако, несмотря на преимущества системы генерального подряда, в юридической литературе была предпринята попытка, обосновать целесообразность введения единого договора строительного подряда, который юридически связывал бы заказчика, генерального подрядчика и субподрядчика.

Думается, что такое построение системы договорных отношений в строительстве приведет к возникновению ряда проблем в правовом регу-

лировании. Так, например, возникнет вопрос о том, перед кем будут нести гражданско-правовую ответственность субподрядчики. Если они будут отвечать перед заказчиком, тогда на строительной площадке будет отсутствовать четкая организация и руководство со стороны генерального подрядчика, что приведет к увеличению сроков строительства. Если же субподрядчики будут нести ответственность перед генеральным подрядчиком, то их участие в заключение единого договора будет сведено к участию в формировании договорных условий.

Помимо системы генерального подряда, в строительстве нашли широкое применение прямые договоры. О.Н. Садиков справедливо указывал, что к формам договорных связей, которые используются в системе генерального подряда, могут быть отнесены не только главный подрядный и субподрядный договоры, но и прямой договор.

Прямой договор заключается с согласия генерального подрядчика заказчиком с третьими лицами на выполнение отдельных строительных работ. Прямым договором следует считать договор, заключаемый заказчиком непосредственно с подрядными организациями, в котором отсутствует генеральный подрядчик. Однако прямые договоры могут быть иного вида, когда их заключение возможно заказчиком самостоятельно, минуя генерального подрядчика.

Таким образом, понятие *прямой договор* применяется для обозначения разных правовых конструкций. В частности, под это понятие подводят, с одной стороны, договор, заключаемый заказчиком с разрешения генерального подрядчика, на выполнение отдельных работ третьими лицами, с другой – множественность на стороне подрядчика, выраженная в участии исполнения договора строительного подряда несколькими лицами (ст. 707 ГК РФ).

На наш взгляд, прямой договор может быть заключен как с согласия, так и без согласия генерального подрядчика, и от этого принцип построения договорных отношений по прямым договорам не изменится. В любом случае лица, заключившие прямые договоры с заказчиком, несут перед ним ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение строительных работ.

Следует учитывать, что в договоре строительного подряда возможна перемена лиц в обязательстве, что влияет на принцип надлежащего исполнения обязанностей по договору. Такая перемена возможна на стороне заказчика или подрядчика. Однако не всегда перемена лиц влечет к переводу обязанностей по договору.

Так, например, кооператив «Марс» выступил подрядчиком по договору подряда с АО «Станок», который впоследствии оказался неплатежеспособно, признано банкротом и продано ОАО «Ростехимпорт» с сохранением статуса юридического лица. По заявленному «Марсом» иску об оплате работ, как указал Президиум Высшего арбитражного суда РФ, обязано отвечать АО «Станок», так как было продано не предприятие, а право соб-

ственности на предприятие, вследствие чего по долгам юридического лица собственник не отвечает, а переход прав и обязанностей невозможен при сохранении юридического лица.

Анализ легального определения договора строительного подряда, закрепленного в ст. 740 ГК РФ, дает возможность выделить основную обязанность подрядчика – построить в установленный договором срок объект или выполнить иные строительные работы. Такая обязанность подрядчика обусловлена тем, что срок исполнения в договоре строительного подряда является существенным условием.

При этом следует учитывать, что подрядчик несет обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями, конструкциями или оборудованием, если иное не установлено соглашением сторон. Стороны могут в договоре строительного подряда оговорить, что обеспечение строительства в целом или в определенной его части осуществляет заказчик.

В том случае, если строительство осуществляется из материала заказчика, подрядчик обязан использовать предоставленный заказчиком материал расчетливо и экономно, а после окончания работы предоставить заказчику отчет о расходовании материала, возвратить остаток материала либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала.

Если объект строительства оказался после выполнения всех строительных работ с недостатками, которые делают его непригодным для использования по причинам, вызванным недостатками предоставленного заказчиком материала, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной работы. Однако для того, чтобы реализовать это право, подрядчик обязан доказать, что недостатки материала не могли быть обнаружены им при надлежащей приемке.

При выполнении строительных работ возможно возникновение обстоятельств, которые впоследствии могут грозить прочности или годности результата выполненной работы либо создают невозможность ее завершения в срок. Данные обстоятельства могут быть вызваны непригодностью или недоброкачеством предоставленных заказчиком материалов, оборудования, технической документации либо наступлением возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе выполнения работ. В связи с этим подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу.

В противном случае подрядчик не вправе в последующем при предъявлении к нему заказчиком соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства.

В связи с этим следует страховать любые повреждения материалов, гражданско-правовую ответственность за причинение вреда третьим лицам, послепусковые гарантийные обязательства, строительномонтажную

технику, оборудование строительной площадки, временные здания и сооружения и т. д. При этом сторона, которая обязана произвести страхование, представляет доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором строительного подряда. Такой стороной, как правило, выступает подрядчик.

Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией. Если в ходе строительства будут выявлены не учтенные технической документацией работы, что потребует увеличения сметной стоимости строительства, подрядчик обязан немедленно сообщить об этом заказчику.

При неполучении ответа в течение десяти дней, если иной срок не установлен законом или договором, подрядчик обязан приостановить строительные работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. В противном случае подрядчик лишается права требовать оплаты дополнительных работ. Вместе с тем подрядчик имеет право требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов.

Одной из обязанностей подрядчика является качественное выполнение строительных работ. Но понятие качества законодатель не определяет.

В договоре строительного подряда качество строительной продукции влияет на сметную стоимость. На наш взгляд, следует учитывать при составлении сводного сметного расчета строительства поправочные коэффициенты, с помощью которых можно будет учесть качество строительных объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Реализация данного предложения означает введение нормы поощрительного характера за высокое качество строительных работ, что способствует стимулированию надлежащего исполнения обязательства со стороны подрядчика.

Следует выделять два вида гарантий качества строительной продукции: договорную и законную. Законная гарантия качества заключается в том, что подрядчик гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей на момент подписания акта приемки-сдачи работ. При этом требования, связанные с недостатками результата работ, могут быть предъявлены заказчиком в пределах пяти лет со дня передачи результата работ.

Гарантийный срок представляет собой интервал времени, в течение которого при правильной эксплуатации объекта строительства и обнаружении недостатков подрядчик обязуется их устранить за свой счет. На этот период времени подрядчик ручается за безотказную службу объекта строительства.

От гарантийного срока следует отличать срок службы объекта строительства, т. е. интервал времени, по истечении которого объект продолжает существовать физически, но теряет свои функциональные свойства

и оказывается непригодным для дальнейшего использования. В связи с этим, на наш взгляд, рационально выделение Х.Э. Бахчисарайцевым двух сроков: короткого, так называемого гарантийного, и более длинного, фактического срока стабильности качества изделия. Первый является как бы низшим пределом второго, и за нарушение этого минимума должна следовать гражданско-правовая ответственность.

Поскольку договор строительного подряда может быть заключен на строительство из материалов заказчика, то подрядчик обязан сохранить предоставленные заказчиком материалы.

В одном из постановлений Высшего арбитражного суда РФ рассматривалась ситуация, в которой заказчик материалы передал подрядчику, но во время нахождения их у подрядчика они погибли при пожаре. Арбитражный суд первой инстанции, применив ст. 705 ГК РФ, посчитал, что риск случайной гибели материалов лежит на подрядчике. Надзорная инстанция признала, что правила статей 705, 714 ГК РФ неприменимы, так как отношения, возникшие между сторонами, должны регулироваться нормами гл. 47 ГК РФ. Имелось в виду, что, в отличие от подрядчика, хранитель не принимает на себя риска случайной гибели предмета.

Основной обязанностью заказчика является передача задания на строительство подрядчику. Как правило, эта обязанность реализуется путем передачи проектно-сметной документации. При этом обязанность представления проектно-сметной документации может быть возложена на подрядчика. В этом случае заказчик обязан предоставить подрядчику задание, на основе которого последний будет заключать с проектировщиками договор на выполнение проектных и изыскательских работ.

Следует учитывать, что заказчик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в техническую документацию, если требуется выполнить дополнительные работы по стоимости, не превышающие десять процентов указанной в смете общей стоимости строительства. Внесение изменений в большем объеме требует согласования сторонами дополнительной сметы.

В обязанности заказчика входит также обязанность предоставить подрядчику своевременно земельный участок. Площадь и состояние земельного участка оговариваются непосредственно в договоре. При отсутствии применительно к этому условию в договоре земельный участок должен позволять обеспечить своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Заказчик обязан на условиях, предусмотренных договором строительного подряда, передать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ временные здания и сооружения, обеспечить транспортировку грузов, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода. Такое содействие со стороны заказчика оплачивается в размере и порядке, установленном соглашением сторон.

Заказчик наделяется правом осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством работ, выполняемых подрядчиком, соблюдением сроков исполнения.

Выявив отступления от условий договора, заказчик обязан немедленно заявить об этом подрядчику, иначе в дальнейшем у заказчика теряется право ссылаться на обнаруженные недостатки. Но при контроле процесса строительства указания заказчика не должны противоречить условиям договора и представлять собой вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Если по не зависящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

На наш взгляд, консервация объекта строительства выступает негативным явлением в договорных отношениях, поскольку стороны в значительной степени лишаются того, на что вправе были рассчитывать при заключении договора. Заказчик не получает объект строительства с обусловленными договором техническими параметрами, подрядчик не имеет право требовать вознаграждения за свою работу в полном объеме.

По своей юридической природе консервация строительства может являться основанием расторжения договора строительного подряда в случае существенного изменения обстоятельств. Согласно п. 2 ч. 1 ст. 451 ГК РФ, изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. К существенно изменившимся обстоятельствам могут быть отнесены явления стихийного характера, вызванные действиями сил природы, отсутствие необходимых денежных средств у заказчика, ликвидация подрядчика как юридического лица и т. д.

Вместе с тем обращает на себя внимание тот факт, что консервация строительства не предполагает полного прекращения работ, а только лишь приостанавливает их на время. После прекращения обстоятельств, которые послужили основаниями консервации, строительные работы на объекте могут быть возобновлены, и, как следствие, может быть вновь заключен договор строительного подряда. В то же время стороны могут дополнительным соглашением к действующему договору строительного подряда закрепить обязанность подрядчика после отмены консервации возобновить договор на прежних или иных условиях. Это обусловлено тем, что действующее гражданское законодательство не содержит императивной нормы, которая связывала бы консервацию непременно с окончательным прекращением договорных отношений сторон.

Следует учитывать, что незавершенный объект строительства может годами подвергаться воздействию различного рода деформаций (осадки, холод и т. д.). Действующее законодательство не предусматривает обязанность сторон перед возобновлением строительных работ производить техническое обследование и оценку состояния незавершенного объекта строительства. Однако, на взгляд автора, такое обследование и оценка необходимы по ряду причин.

Во-первых, техническое обследование незавершенного объекта строительства позволяет определить характер износа конструкций и наметить объем строительно-монтажных работ. Это в свою очередь позволяет откорректировать имеющуюся проектно-сметную документацию и по мере необходимости заключить договор на выполнение проектных и изыскательских работ.

Во-вторых, определив техническое состояние, заказчик и подрядчик имеют возможность согласовать смету, определяющую стоимость выполнения оставшейся части работ до введения объекта строительства в эксплуатацию.

В-третьих, обследование и оценка после консервации незавершенного строительством объекта позволяет сформировать условия будущего договора строительного подряда и оказать существенное влияние на его заключение либо внести изменения в существующий договор.

Решение проблемы видится в нормативном закреплении обязанности сторон производить приемку-сдачу незавершенного объекта строительства до фактического возобновления строительных работ. При этом отношения по техническому обследованию и оценке не завершенного строительством объекта следует оформлять актом приемки, в котором необходимо отразить условия приостановления строительства, состояние объекта незавершенного строительства на день приостановления и возобновления работ, точное описание объема выполненных и предстоящих выполнению строительных работ.

Состояние объекта строительства может быть установлено в результате проведения обязательной экспертизы, организацию которой следует возложить на заказчика, поскольку на нем лежит обязанность в силу ч. 2 ст. 747 ГК РФ оказывать подрядчику услуги при выполнении работ. Расходы на экспертизу могут быть установлены соглашением сторон.

Принимая во внимание, что ГК РФ не закрепляет нормы, детально регулирующие отношения сторон при консервации строительства, полагаем, что этот пробел в законодательстве может быть восполнен разработкой и принятием Федерального закона «О строительстве в Российской Федерации». В предлагаемом нами нормативном акте следует закрепить в случае консервации порядок приемки-сдачи незавершенного объекта строительства до фактического возобновления строительных работ.

Думается, что этот порядок должен включать в себя вопросы правового обеспечения технического обследования и оценки незавершенного строительством объекта. При этом необходимо определить основные требования, предъявляемые к организации технической экспертизы состояния объекта, права и обязанности лиц, которые проводят исследование, предусмотреть правовые последствия обследования.

Обследование технического состояния, не завершенного строительством объекта должно быть нормативно увязано с поставкой материалов и конструкций, порядком расторжения договора строительного подряда либо с изменением его условий о сроке выполнения работ и т. д.

Важное юридическое значение сдачи-приемки работ видит В.Г. Вердников, полагающий, что сдача-приемка работ означает не только исполнение договорного обязательства подрядчиком и принятие исполнения заказчиком, но и одобрение последним качества работы. Кроме того, во владение заказчика переходит предмет подряда, а значит, и риск случайной гибели результата работ.

Значение сдачи-приемки, помимо принятия исполнения по договору и наступления обязанности, оплату за выполненную работу, а так же переход ответственности за сохранность объекта. С момента сдачи подрядчиком заказчику законченных строительством объектов ответственность за сохранность этих объектов переходит на заказчика.

Думается, что сдача-приемка результата строительных работ имеет определяющее значение в договоре строительного подряда.

Во-первых, этот момент юридически закрепляет надлежащее исполнение сторонами обязанностей по договору. Сдача результата работ означает их одобрение заказчиком, что свидетельствует о надлежащем исполнении обязанности подрядчика. Приемка работ означает появление обязанности со стороны заказчика произвести оплату.

Во-вторых, сдача-приемка результата работ связана с переходом риска случайной гибели объекта строительства. С момента принятия результата работ риск случайной гибели переходит на заказчика.

В-третьих, с момента принятия результата работы у заказчика возникает возможность оформить право собственности на объект строительства.

В действующем законодательстве сдаче и приемке результата работ, выполненных по договору строительного подряда, посвящена ст. 753 ГК РФ. Обращает на себя внимание некорректность гипотезы данной нормы, указывающей на сдачу и приемку работ. Поскольку, как отмечалось нами ранее, предметом договора строительного подряда является результат работ, а не сами работы, то и ст. 753 ГК РФ должна быть названа «Сдача и приемка результата работ». Это имеет, на наш взгляд, принципиальное значение, так как еще раз позволяет разграничить договор строительного подряда с договором возмездного оказания услуг, не предполагающим в исполнении наличия материального результата.

Следует учитывать, что ст. 753 ГК РФ в основном носит диспозитивный характер, что позволяет устанавливать иные правила приемки и сдачи по окончании всего комплекса строительных работ или его части.

Процесс сдачи и приемки работ происходит следующим образом. Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных работ по договору строительного подряда, обязан немедленно приступить к его приемке (ч. 1 ст. 753 ГК РФ). В.В. Залесский в связи с этим отмечает, что заказчик обязан осуществить приемку.

Такая позиция, на наш взгляд, представляется не вполне верной, так как законодатель обязал заказчика именно приступить, то есть начать процедуру приемки. Термин «осуществление» в большей степени подходит для обозначения процессов, которые не только начаты, но уже и завершены. Более того, выбор глагола «осуществить», т. е. принять обязательно, не допускает отказа заказчика от приемки, что противоречит ч. 6 ст. 753 ГК РФ.

На наш взгляд, указание в законе на обязанность заказчика немедленно приступить к приемке не вполне обосновано. Немедленно, то есть в период времени, который необходим при обычном осмотре предмета подряда. Заказчик не сможет этого сделать по техническим причинам. Ему необходимо создать комиссию для приемки результата работ, провести организационные мероприятия, связанные с подготовкой пакета документов, при необходимости привлечь специалиста инженера, если в процессе строительства такой субъект не участвовал и т. д.

Ранее подрядчик должен был не позднее, чем за десять дней до сдачи результата работ уведомить заказчика о предполагаемой сдаче, а заказчик не позднее чем в течение пяти дней после получения сообщения обязан создать комиссию для приемки объекта.

Думается, что такой подход является обоснованным и допустимым в современном законодательстве, поскольку позволит заказчику провести организационные мероприятия, связанные с приемкой результата работ. Как один из вариантов может быть указание на разумный срок, определяемый по правилам ст. 314 ГК РФ, либо введение обязательных сроков, предусмотренных строительными нормами и правилами, которые в этой части носят рекомендательный характер.

После получения сообщения подрядчика о том, что работы выполнены, заказчик организует за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, приемку результата работ. В юридической литературе отмечалось, что сдача-приемка работ может быть дифференцирована. С.А. Верб предлагал выделять сдачу-приемку всего объекта строительства и сдачу-приемку части объекта, который скрывается затем выше лежащими конструкциями. А.А. Каравайкин указывал на то, что необходимо выделять приемку объекта заказчиком от подрядчика по договору и приемку объекта от заказчика государственной приемочной комиссией.

Приемка объекта строительства заказчиком от подрядчика укладывалась в рамки ранее действующего гражданского законодательства. Приемка объекта строительства государственной приемочной комиссией регулировалась административным законодательством, поскольку являлась моментом исполнения обязательства заказчика и подрядчика перед государством путем выполнения планового задания.

В связи с этим требуется уточнение нормы ст. 753 ГК РФ. Законодатель вводит обязанность в предусмотренных законом и иными правовыми актами случаях участия в сдаче-приемке работ представителей государственных органов и органов местного самоуправления.

На наш взгляд, сдача-приемка работ может рассматриваться в гражданско-правовом аспекте, и, как следствие, момент сдачи-приемки законченных строительством объектов должен совпадать с вводом объектов в эксплуатацию. Участие государственных и иных органов становится необходимым, если должны получить разрешения вопросы безопасности эксплуатации объекта, обороноспособности и т. д.

От вида сдачи-приемки зависит состав образуемой заказчиком приемочной комиссии. В случае частичной (промежуточной) приемки результата работ комиссия образуется из представителей заказчика, как правило, инженера, и представителей подрядчика. Если в производстве строительных работ участвовал субподрядчик, то приглашается его представитель.

Когда объект строительства сдается и принимается целиком, то, помимо указанных членов, комиссию образуют эксплуатационная организация, проектировщик и представитель органа государственного надзора за строительством. Рабочая комиссия проверяет соответствие сдаваемых результатов работ проектно-сметной документации и условиям договора строительного подряда. Сдача результата работ подрядчиком и приемка заказчиком оформляется актом, подписанным обеими сторонами. Акт приемки-сдачи работ свидетельствует о надлежащем исполнении обязанностей подрядчиком и возникновении обязанности у заказчика оплатить результат работ.

При этом следует учитывать, что принятие промежуточных результатов работ, если их выполнение определено графиком строительства, оформляется тем же актом, именуемым «процентовкой». В силу полного совпадения наименований у однотипных по смысловому содержанию документов возникает вопрос о возможности применения условий ст. 753 ГК РФ к «процентовкам». Президиум Высшего арбитражного суда РФ указал, что подписание промежуточных актов приемки работ не дает оснований для применения положений ст. 753 ГК РФ.

Это означает, что, во-первых, заказчик впоследствии на этапе окончательной приемки всего объекта может ссылаться на выявленные недостатки, в том числе тех элементов, которые уже приняты.

Во-вторых, обязанность по оплате работ у заказчика возникает только после подписания акта сдачи-приемки всего объекта строительства, если иное не установлено договором.

На наш взгляд, акты приемки промежуточных этапов работ носят лишь информационный характер и будут иметь юридическую силу, когда в договоре будет предусмотрено условие о том, что результат работы сдается подрядчиком по частям, в связи с этим возникает обязанность у заказчика оплатить выполненный объем работ.

Поэтому следует согласиться с мнением И.Л. Брауде, который указывает на то, что ежемесячные акты приемки («процентовки») выполненных работ являются только промежуточными актами и служат лишь основанием для оплаты работ, выполненных за месяц, т. е. для производства промежуточных расчетов. В то же время они не носят характер актов сдачи-приемки в случае окончательной сдачи.

Такой подход применительно к юридической судьбе «процентовок» наблюдается и в материалах судебной практики. Так, Президиум Высшего арбитражного суда РФ указал на необоснованность требований подрядчика об оплате работ, когда договором не был предусмотрен календарный план, а акты составлялись ежемесячно.

Вместе с тем, принимая предварительно этап выполненных работ, заказчик несет риск случайной гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика. Следовательно, подрядчик будет привлечен в подобных случаях к гражданско-правовой ответственности только при условии, когда доказана его вина. При этом следует учитывать, что бремя доказывания вины подрядчика лежит на заказчике.

Принимая работу, заказчик обязан осмотреть результат и в случае обнаружения отступлений от договора заявить о них подрядчику. Низкое качество строительно-монтажных работ может являться нарушением условий договора, что приводит к удорожанию стоимости строительства. Однако незначительные отступления, не препятствующие нормальной эксплуатации объекта строительства, на наш взгляд, не могут служить препятствием для сдачи и приемки работ.

Незначительность недоделок можно определить, если провести предварительные испытания в случаях, когда это прямо предусмотрено законом или договором либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору. Объект строительства считается принятым только при положительном результате таких испытаний. На этот момент также обращал внимание Высший арбитражный суд РФ, указывая, что, если приемке результатов должны предшествовать предварительные испытания, приемка может осуществляться только при положительном результате таких испытаний.

Следует учитывать, что заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в последующем только тогда, когда эти недостатки оговорены в акте. В соответствии с ч. 3 ст. 720 ГК РФ заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

Помимо явных недостатков, заказчиком после приемки результата работ могут быть обнаружены скрытые недостатки, т. е. такие недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки работ либо умышленно скрыты подрядчиком. О скрытых недостатках заказчик обязан немедленно заявить подрядчику. Этот момент предопределяет дальнейшее право заказчика потребовать устранения недостатков в течение гарантийного срока. В противном случае, когда подрядчик откажется выполнить требования заказчика, начинается течь срок исковой давности (ч. 3 ст. 725 ГК РФ).

Срок исковой давности представляет собой срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Давность по искам о ненадлежащем качестве строительных работ, выполненных по договору строительного подряда в отношении зданий и сооружений, составляет три года. Если в соответствии с договором строительного подряда результат работы был принят заказчиком по частям, течение срока исковой давности начинается со дня принятия результата работы в целом.

Отличительной особенностью является то, что срок исковой давности не привязан к явным или скрытым недостаткам, в отличие от ранее действующих сроков исковой давности применительно к явным недостаткам шесть месяцев, скрытым – три года. Законодатель, видимо, руководствовался формулой унификации, когда вводил общий срок исковой давности. Это позволило избежать путаницы в судах при рассмотрении споров, возникающих из договора строительного подряда.

В отношении недостатков, которые были умышленно скрыты подрядчиком, момент сдачи и приемки результата работ не может быть решающим. Скрытые недостатки зависят от технических способов приемки и от характера самого недостатка. Некоторые из них могут быть определены при определенных условиях эксплуатации здания, другие могут быть обнаружены по истечении сроков эксплуатации.

Представляется не вполне удачным термин «не могли быть обнаружены при обычном способе приемке», который использует законодатель, разграничивая скрытые и явные недостатки, так как не понятно, что такое обычный способ приемки. По-видимому, этот способ может быть визуальным либо основан на доступных методах измерения, что в условиях строительной площадки не всегда возможно (например, нет соответствующих приборов).

Необходимо отметить, что в юридической литературе выделяют понятие существенного недостатка, под которым понимается недостаток, делающий невозможным использование вещи в соответствии с целевым назначением либо требующий для его устранения больших затрат труда и времени.

Этот недостаток следует отнести к числу явных, и его наличие препятствует нормальной эксплуатации здания. Заказчик в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора строительного подряда.

Поэтому если такой недостаток был обнаружен на стадии сдачи и приемки результата работ, то на основании ч. 6 ст. 753 ГК РФ заказчик может отказаться от приемки результата работ, что является основанием для расторжения договора.

Положительным также следует считать то, что каждая из сторон по договору может отказаться от подписания акта. В этом случае в акте делается отметка и акт подписывается другой стороной. При этом односторонний акт приемки работ имеет юридическую силу и может быть признан недействительным лишь в том случае, если мотивы отказа подписания акта признаны судом необоснованными.

При возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза (ч. 5 ст. 720 ГК РФ).

Исполнение обязанности заказчика по договору строительного подряда завершается оплатой работ. Оплата строительных работ регулируется диспозитивными нормами ст. 746 и ст. 711 ГК РФ. В договоре строительного подряда стороны могут предусмотреть любые варианты по срокам, форме и порядку оплаты. Например, стороны могут заранее предусмотреть паушальную твердую сумму оплаты работ (в этом случае фактические затраты во внимание не принимаются), либо компенсацию издержек, либо размер оплаты за единицу работы.

Если в договоре не определен порядок расчетов, то заказчик обязан единовременно уплатить подрядчику обусловленную сумму после окончательной сдачи результатов работ.

Так, Президиум Высшего арбитражного суда РФ указал, что привлечь лицо к гражданско-правовой ответственности за несвоевременную оплату работ можно только после установления нарушения сроков оплаты работ конкретно по акту приемки, а не по результатам акта сверки (промежуточных актов) выполненных работ.

Однако если стороны в договоре строительного подряда установили календарный график выполнения, то, на наш взгляд, нет препятствий в случае просрочки заказчика оплаты промежуточных работ привлечь его к гражданско-правовой ответственности.

Вместе с тем оплата заказчиком выполненных работ возможна только при наличии определенных условий – выполнении подрядчиком работ в сроки, установленные договором и надлежащим образом.

Если заказчик подписал акт приемки и сдачи строительных работ и произвел оплату, то в последующем это не может служить доказательством ненадлежащего выполнения» подрядчиком своих обязательств по договору, значит, оплата работ заказчиком свидетельствует о выполнении обязательств со стороны подрядчика надлежащим образом.

Форма расчетов за выполненные строительные работы может быть различной и определяется соглашением сторон, включая единовремен-

ную оплату в полном объеме как после завершения всех работ, так и по мере завершения соответствующих этапов работ.

Высокая оплата выполненных работ также является хорошим элементом стимулирования деятельности подрядчика.

Вместе с тем следует учитывать, что надлежащее исполнение обязанности со стороны заказчика может быть достигнуто с помощью способов обеспечения исполнения обязательств. Залог незавершенного строительством объекта является одним из наиболее эффективных способов обеспечения исполнения обязательств из договора строительного подряда. Это обусловлено тем, что не завершенный строительством объект не может быть сокрыт должником от взыскания, перемещен в пространстве, пользуется спросом на рынке, имеет значительную стоимость, которая увеличивается в условиях инфляции.

Возможность залога объекта незавершенного строительства предусмотрена ч. 2 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и может быть реализована только путем заключения договора.

Действующее гражданское законодательство не закрепляет понятие договора о залоге объекта не завершенного строительства. Вместе с тем, учитывая общее легальное определение ипотеки, указанное в Законе об ипотеке, можно дать понятие договора об ипотеке не завершенного строительством недвижимого имущества. Это договор, по которому одна сторона – залогодержатель (кредитор по обеспеченному ипотекой обязательству) – имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного объекта не завершенного строительства преимущественно перед другими кредиторами.

Сущность ипотеки состоит в том, чтобы выделить из общей массы недвижимое имущество залогодателя и сохранить его до того времени, когда основное обязательство, обеспеченное ипотекой, будет подлежать исполнению, а в случае неисполнения этого обязательства обратиться кредитору взыскание на заложенную недвижимость для удовлетворения своих требований перед другими возможными кредиторами.

Вместе с тем конструкция договора о залоге не завершенного строительством недвижимого имущества порождает не разрешенные до сегодняшнего дня проблемы правового регулирования отношений, связанные с заключением этого договора.

Первая проблема – проблема стороны договора. Залогодержателем по договору о залоге не завершенного строительством недвижимого имущества является подрядчик, залогодателем – заказчик как должник по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой. Чтобы заложить недвижимое имущество, нужно быть его собственником или владеть им на праве хозяйственного ведения (это касается государственных и муниципальных предприятий, которые могут заложить недвижимое имущество лишь с согласия собственника). В связи с этим вызывает сомнение воз-

возможность заказчика стать залогодателем по договору о залоге не завершённого строительством объекта по ряду причин.

Во-первых, представляется, что заказчик не является собственником и не обладает правом хозяйственного ведения на вновь построенное здание (сооружение) до государственной регистрации вещного права в учреждении юстиции.

Во-вторых, до подписания акта сдачи и приемки работ риск случайной гибели предмета договора строительного подряда несет подрядчик, а не заказчик.

В-третьих, если заказчик откажется оплатить выполненные работы, подрядчик имеет право после двукратного предупреждения заказчика продать результат работ, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся платежей, внести на имя заказчика на депозит нотариуса (ст. 720 ГК РФ).

В-четвертых, при неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную сумму за выполненные работы подрядчик имеет право на удержание результата работ (ст. 712 ГК РФ).

Указанные обстоятельства позволяют сделать вывод о том, что заказчик не является собственником объекта не завершённого строительства и не обладает на него иным вещным правом. В связи с этим при таком конструировании норм договора строительного подряда исключается возможность со стороны заказчика стать залогодателем.

Аналогичный вывод может быть сделан и при анализе ряда норм Закона об ипотеке. Так, например, вызывает сомнения возможность залогодателя пользоваться заложенным имуществом (ст. 29); обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии (ст. 30); принимать меры к сохранности заложенного имущества (ст. 32); сдать заложенное имущество в аренду или безвозмездное пользование (ст. 40), поскольку объект строительства является предметом действующего договора строительного подряда.

Вторая проблема – проблема существенных условий договора об ипотеке. Согласно ст. 9 Закона об ипотеке, в договоре необходимо указать предмет ипотеки, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Предмет ипотеки определяется указанием на его наименование, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

Предметом ипотеки выступает объект незавершённого строительства. Ранее мы обращали внимание на то, что предмет договора строительного подряда обладает динамическими и статическими характеристиками. В связи с этим возникает невозможность точно определить предмет ипотеки, невозможность его идентифицировать. На момент строительства объекта недвижимости еще нет, а в процессе строительства объект подвергается изменениям, что влечет увеличение его стоимости. Отсюда представляется затруднительным определить еще одно существенное условие договора об ипотеке – стоимость предмета ипотеки. Провести денежную оценку объекта в момент строительства невозможно.

При отсутствии существенных условий договор об ипотеке объекта незавершенного строительства следует признать незаключенным.

Указанные проблемы делают невозможным реализацию иных норм Закона об ипотеке. Так, например, в договоре о залоге объекта незавершенного строительства необходимо указать право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю (в данном случае заказчику). Это право необходимо указать и в содержании закладной – ценной бумаги, которой оформляется ипотека. В закладной также указывается название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека.

Невозможность заключения договора об ипотеке влечет невозможность государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На наш взгляд, заключение договора о залоге объекта, не завершеного строительством, становится возможным только тогда, когда строительство уже не ведется и имеется объект недвижимости в виде индивидуально определенной вещи, который можно идентифицировать и стоимость которого можно определить. Однако в этом случае утрачивается смысл ипотеки как способа обеспечения надлежащего исполнения обязательства. Поэтому представляется целесообразным в законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотреть норму, которая определяет возможность заключения договора о залоге объекта незавершенного строительства в зависимости от условий договора строительного подряда, предусматривающих поэтапную сдачу работ подрядчиком. После принятия очередного этапа строительных работ условия договора о залоге должны быть конкретизированы и изменены путем дополнительного соглашения между сторонами, поскольку изменяется предмет договора об ипотеке и его стоимость.

Следует в данном случае руководствоваться принципом – чтобы имущество заложить, надо чтобы оно было в натуре и его можно было оценить. Закладывать то, что лишь указано в проектно-сметной документации, не имеет смысла, так как при отказе заказчика от исполнения договора подрядчик не сможет удовлетворить свои интересы путем обращения взыскания на имущество.

Предложенное нами решение проблемы залога объекта незавершенного строительства обладает рядом преимуществ.

Во-первых, после выполнения определенного цикла строительных работ становится возможным определение предмета договора ипотеки и его стоимости.

Во-вторых, в этом случае возможно оформление ипотеки в виде закладной и государственная регистрация самого договора.

В-третьих, в случае отказа заказчика от исполнения лежащей на нем обязанности уплатить денежную сумму подрядчик имеет реальную возможность удовлетворить свои интересы путем обращения взыскания на заложенное имущество.

Вместе с тем остается неразрешенной проблема залогодателя. Представляется, что заказчик не обладает правом собственности или иным вещным правом на объект строительства до передачи этого объекта подрядчиком. Однако право собственности или иное вещное право заказчика может предполагаться. В частности, следует обратить внимание на то, что на основании ст. 69 Закона об ипотеке залог объекта незавершенного строительства допускается только одновременно с залогом земельного участка. Земельный участок до начала строительства принадлежит заказчику на праве собственности или ином вещном праве.

В связи с этим следует ввести в Закон об ипотеке поправки, связанные с возможностью заказчика как залогодателя выступать стороной по договору об ипотеке. В частности, нуждаются в пересмотре нормы, закрепляющие возможность залогодателю пользоваться имуществом, которое является предметом залога поддерживать имущество (предмет залога) в исправном состоянии, принимать меры к сохранности предмета залога, нормы, закрепляющие необходимость указывать в содержании договора и закладной право, в силу которого имущество принадлежит залогодателю и т. д.

Таким образом, юридическая характеристика сторон в договоре строительного подряда, анализ их прав и обязанностей позволяют сформулировать следующие выводы:

1. Сторонами по договору строительного подряда являются заказчик и подрядчик, которыми могут быть любые субъекты гражданского права, обладающие правосубъектностью.

2. Организация процесса строительства оказывает влияние на формирование прав и обязанностей сторон. Наиболее распространенной схемой организации отношений по договору строительного подряда является система генерального подряда, при которой подрядчик поручает выполнение специализированных строительных работ третьим лицам (субподрядчикам) посредством заключения договора субподряда.

3. Предлагаемый Федеральный закон «О строительстве в Российской Федерации» позволит упорядочить систему организации строительства и компенсировать недостатки метода генерального подряда. В частности, в этом нормативном акте следует четко прописать порядок заключения договоров строительного подряда и субподряда, взаимные права и обязанности генерального подрядчика и субподрядчика, ответственность подрядчика и субподрядчика за ненадлежащее качество строительных работ.

4. Действующее законодательство не предусматривает обязанность сторон перед возобновлением строительных работ после консервации строительства производить техническое обследование и оценку состояния незавершенного объекта строительства.

Решение проблемы видится в нормативном закреплении обязанности сторон производить приемку-сдачу незавершенного объекта строительства до фактического возобновления строительных работ. При этом отно-

шения по техническому обследованию и оценке не завершеного строительством объекта следует оформлять актом приемки, в котором необходимо отразить условия приостановления строительства, состояние объекта незавершеного строительства на день приостановления и возобновления работ, точное описание объема выполненных и предстоящих выполнению строительных работ.

Состояние объекта строительства может быть установлено в результате проведения обязательной экспертизы, организацию которой следует возложить на заказчика, поскольку на нем лежит обязанность в силу ч. 2 ст. 747 ГК РФ оказывать подрядчику услуги при выполнении работ.

Принимая во внимание, что ГК РФ не закрепляет нормы, детально регулирующие отношения сторон при консервации строительства, полагаем, что этот пробел может быть восполнен в предлагаемом нами Федеральном законе «О строительстве в Российской Федерации».

В этом нормативном акте должны быть разрешены вопросы правового обеспечения технического обследования и оценки не завершеного строительством объекта. При этом необходимо определить основные требования, предъявляемые к организации технической экспертизы состояния объекта, права и обязанности лиц, которые проводят исследование, предусмотреть правовые последствия обследования.

Обследование технического состояния, не завершеного строительством объекта должно быть нормативно увязано с поставкой материалов и конструкций, порядком расторжения договора строительного подряда либо с изменением его условий о сроке выполнения работ и т. д.

5. Исполнение обязательства по договору строительного подряда может быть обеспечено залогом объекта незавершеного строительства. Заключение договора о залоге является проблематичным, поскольку возникают сложности в определении существенных условий – предмета и цены. В связи с этим представляется целесообразным в Законе об ипотеке предусмотреть норму, которая закрепляла бы зависимость заключения договора об ипотеке от условий договора строительного подряда, предусматривающих поэтапную сдачу работ подрядчиком. После принятия очередного этапа строительных работ условия договора о залоге должны быть конкретизированы и изменены путем дополнительного соглашения между сторонами, поскольку изменяется предмет договора об ипотеке и его стоимость.

Нормальное развитие гражданского оборота предполагает надлежащее исполнение его участниками своих обязательств. В тех же случаях, когда обязательство не исполняется или исполняется ненадлежащим образом, возникает гражданское правонарушение. В целях предотвращения подобных правонарушений и устранения их последствий устанавливается гражданско-правовая ответственность.

Контрольные вопросы:

1. Что включают в себя элементы строительного подряда?
2. Объясните понятие «Договор строительного подряда» в действующем законодательстве.
3. Что, помимо непосредственно строительства, включается в понятие «Договор строительного подряда»?
4. Каковы признаки договора строительного подряда?
5. Что является предметом и объектом договора строительного подряда?
6. Каковы существенные условия договора строительного подряда?
7. В какой форме заключается договор строительного подряда?
8. В чем заключаются особенности заключения договора строительного подряда?
9. Субъекты договора строительного подряда и их правомочия как участников договора?
10. Исполнение и расторжение договора строительного подряда.

3. СИСТЕМА ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО НАДЗОРА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И ИХ ПРАВОМОЧИЯ

3.1. Контрольно-разрешительные функции органов государственной власти и местного самоуправления в области строительства

Прежде чем приступить к изучению непосредственно строительного надзора, необходимо провести четкое отграничение его от других мероприятий и полномочий, осуществляемых государственными органами и органами местного самоуправления в области строительства, иным словом – избежать путаницы и подмены понятий.

Действующим законодательством Российской Федерации органы власти в области строительства наделены определенными полномочиями. При этом четко определены полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления. Данные положения закреплены в гл. II Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ).

В соответствии со ст. 6 ГрК РФ к полномочиям органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования РФ;
- утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

- техническое регулирование в области градостроительной деятельности;
- установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- организация и проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования РФ;
- организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительства, реконструкций, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ, посольств, консульств и представительств РФ за рубежом, в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), указанных в ст. 48.1 ГрК РФ особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации указанных в настоящем пункте объектов;
- установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;
- осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных ГрК РФ;
- осуществление контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;
- осуществление иных полномочий, отнесенных законодательством к полномочиям органов государственной власти РФ.

Данный перечень не является исчерпывающим, поскольку в тексте ГК РФ содержатся нормы, устанавливающие сферу компетенции указанных органов. В настоящее время эти полномочия реализуются несколькими министерствами и ведомствами.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 40 от 26 января 2005 г. «Об утверждении положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Министерство регионального развития РФ вырабатывает государственную политику и осуществляет нормативно-правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности) и жилищно-коммунального хозяйства; принимает федеральные градостроительные нормативы и правила в области градостроитель-

ства, проектирования и инженерных изысканий в области градостроительства; устанавливает порядок разработки, регистрации, утверждения, введения в действие и пересмотра государственных градостроительных нормативов и правил; устанавливает порядок разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

В ведении Министерства регионального развития РФ находится Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, статус которого определен Положением о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденному Постановлением Правительства РФ № 286 от 16 июня 2004 г.

Согласно ему на агентство возложены функции по лицензированию деятельности по проектированию и строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности, в соответствии с государственным стандартом, по инженерным изысканиям для строительства указанных зданий и сооружений; реализации государственной политики, оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства; организации проведения государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации; организации подготовки и переподготовки специалистов в области архитектуры и градостроительства; формированию и ведению государственного фонда комплексных инженерных изысканий для строительства. Агентство, согласно своему статусу, не наделено полномочиями по нормативно-правовому регулированию и контролю и надзору в своей сфере деятельности.

В соответствии со ст. 7 ГрК РФ к полномочиям органов государственной власти субъектов РФ в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов РФ;
- утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения в случаях, предусмотренных ГрК РФ;
- утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;
- осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Помимо этого, к ведению органов государственной власти субъектов РФ ГрК РФ отнесен еще ряд вопросов:

- установление предельной численности лиц на части территории населенного пункта для разделения населенного пункта на части в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях по генеральным планам поселений или округов (речь идет не о запрещении проживания на части территории

сверх установленного максимума, а о критериях «нарезки» населенного пункта на части – п. 4 ст. 28 ГрК);

- установление состава и порядка деятельности комиссии по разработке проекта правил землепользования и застройки (п. 17 ст. 31 ГрК);

- внесение предложений об изменении правил землепользования и застройки в случаях, если они могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения (п. 3 ст. 33 ГрК);

- определение использования земельных участков, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых градостроительные регламенты не распространяются (п.7 ст. 36 ГрК);

- установление порядка подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов государственной власти субъектов РФ (п. 19 ст. 45 ГрК);

- установление других (помимо прямо указанных в п.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ) случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется (пп. 5 п. 17 ст. 51 ГрК);

- определение порядка выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты (п. 22 ст. 51 ГрК).

Кроме вышеизложенного, действующее законодательство предусматривает возможность делегирования Российской Федерацией части своих полномочий субъектам РФ. Порядок осуществления таких действий установлен ст. 6.1 ГрК РФ, вступившей в силу с 01 января 2006 г.

Таким образом, Российская Федерация вправе передать органам государственной власти субъектов РФ осуществление полномочий в области:

- организации и проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования;

- государственной экспертизы проектной документации;

- государственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

- государственной экспертизы проектной документации;

- государственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

- контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

В законе прямо не установлено, какие именно органы осуществляют указанные выше полномочия, поскольку в каждом субъекте Российской Федерации своя структура. Вместе с тем практически по всей территории Российской Федерации сложилась их сходная структура, и основным контролирующим органом в них является Инспекция государственного строительного надзора по соответствующему субъекту РФ. Отдельные полномочия, в основном связанные с содержанием жилого фонда, осуществляет Государственная жилищная инспекция по соответствующему субъекту РФ. Такие названия эти

органы носят, например, в Вологодской, Нижегородской, Саратовской областях, Республике Татарстан, в новообразованном Пермском крае.

Как мы видим, круг полномочий, которые могут быть переданы, достаточно широк. Вместе с тем, в соответствии с п.1 ст. 6.1 ГрК не могут быть переданы полномочия по осуществлению государственной экспертизы проектной документации территориального планирования РФ и объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ, посольств, консульств и представительств РФ за рубежом, в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации таких объектов.

Кроме того, передавая значительные по объему полномочия, Российская Федерация в лице Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, вправе принимать нормативные правовые акты по вопросам, относящимся к сфере переданных полномочий, а также издавать методические указания и инструктивные материалы по их осуществлению органами исполнительной власти субъектов РФ, обязательные для исполнения.

С целью осуществления контроля за деятельностью субъектов РФ при осуществлении столь значительных полномочий, Российская Федерация в целом вынуждена вмешиваться в сферу компетенции своих субъектов, что закреплено п. 3 ст. 6.1 ГрК РФ, согласно которому Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству согласовывает структуру органов исполнительной власти субъектов РФ в области государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, государственной экспертизы проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности. С этой же целью оно осуществляет надзор за исполнением нормативных правовых актов, принимаемых органами государственной власти субъектов РФ по вопросам переданных полномочий, с правом направления обязательных для исполнения предписаний об отмене указанных нормативных правовых актов или о внесении в них изменений. Агентству даны полномочия по контролю и надзору за полнотой и качеством осуществления органами государственной власти субъектов РФ переданных полномочий с правом направления предписаний об устранении выявленных нарушений, а также о привлечении к от-

ветственности должностных лиц, исполняющих обязанности по осуществлению переданных полномочий.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения органами государственной власти субъектов РФ переданных в соответствии с настоящей статьей полномочий, агентство готовит и вносит в Правительство РФ для принятия решения предложения о временном изъятии соответствующих полномочий у органов государственной власти субъектов РФ; устанавливает содержание и формы представления отчетности об осуществлении переданных полномочий, в случае необходимости устанавливает целевые прогнозные показатели.

Согласно п.6 ст. 6.1 ГрК РФ полномочия, переданные органам государственной власти субъектов РФ, могут быть временно изъяты Правительством РФ по представлению Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения органами государственной власти субъектов РФ соответствующих полномочий.

Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности закреплены в ст. 8 ГрК РФ. При этом поселения, муниципальные районы и городские округа обладают сходными полномочиями с небольшими различиями. В соответствии с пп. 1–3 ст. 8 ГрК РФ к полномочиям и поселений, и муниципальных районов, и городских округов в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования (соответственно поселения, межпоселенной территории, городского округа);
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- утверждение правил землепользования и застройки;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на подведомственных территориях.

Различия заключаются в том, что только органы местного самоуправления муниципальных районов не наделены полномочиями по принятию решений о развитии застроенных территорий, а органы местного самоуправления поселений не ведут информационные системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на подведомственных территориях.

Помимо этого, к ведению органов местного самоуправления Градостроительным кодексом РФ отнесен еще ряд вопросов:

– рассмотрение проектов схем территориального планирования РФ, субъектов РФ в части учета положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципальных образований, учета правил землепользования и застройки, предложений об изменении границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, размещения объектов капитального строительства федерального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях муниципальных образований (п. 5 ст. 12, п. 3 ст. 16 ГрК);

– согласование заинтересованными органами местного самоуправления проектов схем территориального планирования муниципальных районов, в состав которых они входят, в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение границ земельных участков, находящихся в собственности поселений, а также в части учета правил землепользования и застройки и содержащихся в генеральных планах поселений положений о территориальном планировании, размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории поселения, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований в установлении зон с особыми условиями использования территорий (пп. 3 и 4 ст. 21 ГрК);

– согласование проектов генеральных планов с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом, подготовившими проект генерального плана, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований, а также с органами местного самоуправления муниципальных районов, в границах которых находится поселение, в части учета содержащихся в схеме территориального планирования муниципального района положений о территориальном планировании (пп. 3 и 4 ст. 25 ГрК);

– направление предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях, а органами местного самоуправления муниципального района – если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения (пп.3 и 4, п. 3 ст. 33 ГрК);

- принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения (п. 9 ст. 39 ГрК);

- принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения (п. 6 ст. 40 ГрК);

- обеспечение подготовки документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий (п. 4 ст. 45 ГрК);

- предоставление заинтересованным лицам технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям (п. 9 ст. 48 ГрК);

- установление причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении ряда объектов, или в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности, если вред жизни или здоровью физических лиц, либо значительный вред имуществу физических или юридических лиц не причиняется (п. 4 ст. 62 ГрК).

Кроме вышеизложенного, ряд полномочий предоставлен не всем органам местного самоуправления, а органам местного самоуправления отдельных форм.

Так, согласно п. 5 ст. 28 ГрК РФ в целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана, уполномоченные на проведение публичных слушаний органы местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

В силу п. 6 ст. 31 ГрК РФ органы местного самоуправления поселений и городских округов одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки утверждают состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки. В соответствии с п. 1 ст. 57 ГрК РФ органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов ведут информационные системы обеспечения градостроительной деятельности

путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

Указанные выше полномочия на уровне органов местного самоуправления могут осуществляться самыми разнообразными структурами в пределах фантазии местных нормотворцев. Как правило, они возложены на отдел строительства, транспорта и ЖКХ местной администрации, или отдел капитального строительства, или главного архитектора района (города).

3.2. Государственный строительный надзор

Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, являются:

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору – при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением тех объектов, в отношении которых осуществление государственного строительного надзора указами Президента Российской Федерации возложено на иные федеральные органы исполнительной власти.

Министерство обороны Российской Федерации, Федеральная служба безопасности Российской Федерации, Федеральная служба охраны Российской Федерации и иные федеральные органы исполнительной власти, на которые указами Президента Российской Федерации возложено осуществление государственного строительного надзора.

Государственный строительный надзор осуществляется:

а) при строительстве объектов капитального строительства, если проектная документация на их строительство подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией, на которую получено положительное заключение государственной экспертизы;

б) при реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, а также лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, нарушений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов, и проектной документации.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

а) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, иных нормативных актов и проектной документации;

б) наличия разрешения на строительство;

в) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае отсутствия технических регламентов предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ, применяемых строительных материалов и результатов таких работ строительным нормам и правилам, федеральным нормам и правилам в области использования атомной энергии, санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, требованиям пожарной безопасности, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия и требованиям к сохранению объектов культурного наследия, нормам и правилам инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, требованиям промышленной безопасности, нормам и правилам безопасности гидротехнических сооружений, иным правилам безопасности и государственным стандартам, а также требованиям других нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора.

Если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, то органом государственного строительного надзора в рамках государственного строительного надзора осуществляется государственный пожарный надзор, государственный санитарно-эпидемиологический надзор, а также, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, государственный контроль в области охраны окружающей среды.

Федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, осуществляют такой надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Все документы, составленные либо полученные при осуществлении государственного строительного надзора, подлежат включению в дело, формируемое органом государственного строительного надзора. Порядок формирования и ведения таких дел, в том числе определение требований, предъявляемых к включаемым в такие дела документам, устанавливается Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок. Проверке соответствия выполняемых работ, применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства и результатов таких работ требованиям технических регламентов, нормам и правилам, а также требованиям иных нормативных правовых актов и проектной документации подлежит соблюдение:

а) при строительстве – требований к осуществлению подготовки земельного участка и выполнению земляных работ, работ по монтажу фундаментов, конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования;

б) при реконструкции – требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для реконструкции, работ по усилению и (или) монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, изменению параметров объекта капитального строительства, его частей и качества инженерно-технического обеспечения;

в) при капитальном ремонте – требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для капитального ремонта, ремонтно-восстановительных работ, включая работы по усилению фундамента и замене конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования.

Проверки проводятся должностным лицом (должностными лицами) органа государственного строительного надзора, уполномоченным на основании соответствующего распоряжения (приказа) органа государственного строительного надзора и от его имени осуществлять такой надзор (далее – должностное лицо органа государственного строительного надзора) в соответствии с программой проверок, а также в случае получения извещений, указанных в части 6 статьи 52 и части 3 статьи 53 Градостроительного кодекса

Российской Федерации, обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Программа проверок разрабатывается должностным лицом органа государственного строительного надзора с учетом конструктивных и иных особенностей объекта капитального строительства и выполнения работ по его строительству, реконструкции, капитальному ремонту, условий последующей эксплуатации, а также других факторов, подлежащих учету в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Для определения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации должностным лицом органа государственного строительного надзора проверяется:

- соблюдение порядка проведения строительного контроля, ведения общего и (или) специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, исполнительной документации, составления актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения. Порядок проведения строительного контроля, ведения общего и (или) специальных журналов, исполнительной документации устанавливается Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору;

- устранение выявленных при проведении строительного контроля и осуществлении государственного строительного надзора нарушений соответствия выполненным работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (далее – нарушения), а также соблюдение запрета приступать к продолжению работ до составления актов об устранении таких нарушений;

- соблюдение иных требований при выполнении работ, установленных техническими регламентами (нормами и правилами), иными нормативными правовыми актами, проектной документацией.

Осуществление проверки может быть сопряжено с проведением органом государственного строительного надзора экспертизы, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ и применяемых строительных материалов.

При выявлении в результате проведенной проверки нарушений должностным лицом органа государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения) предписания об устранении таких нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения на-

рушений с учетом конструктивных и других особенностей объекта капитального строительства.

Иные результаты проверки заносятся должностным лицом органа государственного строительного надзора в общий и (или) специальный журналы.

Акт, составленный по результатам проверки, и выданное на основании его предписание составляются в двух экземплярах. К акту о проведенной проверке прилагаются составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы (при их наличии). Первые экземпляры акта и предписания, а также копии указанных документов передаются заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения). Вторые экземпляры акта и предписания, а также составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы остаются в деле органа государственного строительного надзора.

После завершения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится проверка (итоговая), по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения.

Орган государственного строительного надзора выдает заключение о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства не были допущены нарушения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации либо такие нарушения были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Орган государственного строительного надзора отказывает в выдаче заключения о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства были допущены нарушения соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации и такие нарушения не были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения выдается органом государственного строительного надзора застройщику или заказчику в течение 10 рабочих дней с даты обращения застройщика или заказчика в орган государственного строительного надзора за выдачей заключения. Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии должно содержать обоснование причин такого отказа со ссылками на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения составляется в двух экземплярах, каждый из которых подписы-

вается должностным лицом органа государственного строительного надзора, осуществлявшим проверку (итоговую), и утверждается распоряжением (приказом) органа государственного строительного надзора.

Первый экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения передается застройщику или заказчику, второй экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения остается в деле органа государственного строительного надзора.

Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке.

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений) осуществляется в комплексе с проверками и инспекциями, предусмотренными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в сфере обеспечения безопасности указанных объектов.

Сведения, полученные в ходе осуществления государственного строительного надзора, подлежат обобщению и включению в создаваемые органами государственного строительного надзора информационные системы государственного строительного надзора.

Должностные лица органов государственного строительного надзора при проведении проверок осуществляют следующие полномочия:

а) беспрепятственно посещают объекты капитального строительства во время исполнения служебных обязанностей;

б) требуют от заказчика, застройщика или подрядчика представления результатов выполненных работ, исполнительной документации, общего и (или) специального журналов, актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, образцов (проб) применяемых строительных материалов;

в) требуют от заказчика, застройщика или подрядчика проведения обследований, испытаний, экспертиз выполненных работ и применяемых строительных материалов, если оно требуется при проведении строительного контроля, но не было осуществлено;

г) составляют по результатам проведенных проверок акты, на основании которых дают предписания об устранении выявленных нарушений;

д) вносят записи о результатах проведенных проверок в общий и (или) специальный журналы;

е) составляют протоколы об административных правонарушениях и (или) рассматривают дела об административных правонарушениях, принимают меры обеспечения производства по делам об административных

правонарушениях в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) осуществляют иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Органы государственного строительного надзора и их должностные лица в случае ненадлежащего осуществления государственного строительного надзора несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, практика административно-правовой организации управления в сфере градостроительной деятельности сформировала следующую систему форм и методов государственного управления:

- 1) техническое регулирование;
- 2) государственный строительный надзор;
- 3) государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственная экологическая экспертиза проектной документации;
- 4) выдача разрешений на строительство, ввод объекта в эксплуатацию;
- 5) сметное нормирование и ценообразование.

Полномочия государственных органов управления в сфере рассматриваемых правоотношений дополняются (уравновешиваются) рядом негосударственных институтов, способных влиять на качество производимой строительной продукции и уровень оказываемых строительных услуг, что соответствует законам функционирования государственной власти. В их числе:

- негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительный контроль, проводимый лицом, осуществляющим строительство, а также застройщиком или заказчиком на основе договора строительного подряда; или заказчиком на основе договора строительного подряда;
- полномочия саморегулируемых организаций по выдаче допуска к: строительным работам, работам по инженерным изысканиям, работам по подготовке проектной документации, если такие виды работ оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Следует признать положительной практику внедрения типового описания того или иного направления правоприменительной деятельности органа исполнительной власти. К примеру, Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 16.06.2008 № 414 утверждает типовую программу инспекции при проведении ГСН на объектах использования атомной энергии, в соответствии с которой определяется перечень вопросов, подлежащих проверке. Поскольку основанная цель (предмет) надзора применительно к рассматриваемой сфере деятель-

ности – проверка соблюдения правовых и технических норм, в данном документе исчерпывающим образом обозначаются направления проверки:

- организация строительных работ;
- выполнение геодезических и земляных работ, устройство оснований и свайных фундаментов;
- выполнение бетонных и арматурных работ;
- изготовление и монтаж сборных железобетонных, стальных конструкций и изделий;
- устройство антикоррозионных покрытий;
- производство гидроизоляционных и теплоизоляционных работ;
- монтаж оборудования, трубопроводов и аппаратуры;
- строительство, монтаж и ремонт элементов локализирующих систем безопасности;
- выполнение работ по устранению нарушений, отмеченных в актах и предписаниях Ростехнадзора.

Резюмируя, следует обобщить понятие государственного строительного надзора, который можно представить как специальный вид исполнительно-распорядительной деятельности, осуществляемой с целью выявления соответствия деятельности поднадзорного объекта требованиям правовых и технических норм, реализуемой посредством наблюдения и проверки, с правом органов надзора привлечения виновных лиц к административной ответственности.

В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство.

Предметом государственной экспертизы является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

Правовые основы разграничения полномочий в области проведения экспертизы проектной документации между федеральными органами ис-

полнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ установлены в ст. ст. 6, 6.1 ГрК РФ, нормы которого основываются на ст. ст. 71, 72 Конституции РФ.

Выдача разрешений на строительство (ввод объекта в эксплуатацию) – одна из цикла административно-разрешительных процедур, предшествующих началу (или окончанию) строительных работ. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Согласно ч. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;
- в границах земельных участков, занятых линейными объектами (нефте-, газо- и иные трубопроводы, железнодорожные линии и др.);
- в пределах участков, предоставленных для целей недропользования.

Как указывает ч. 6 ст. 36 ГрК РФ, градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Ранее объекты строительства принимались государственной приемочной комиссией, членами которой являлись представители муниципалитета, заказчика (застройщика), эксплуатационной организации, генерального подрядчика, генерального проектировщика, органов государственного санитарного и пожарного надзора. Порядок, установленный ст. 55 ГрК РФ, указывает один орган, куда обращается застройщик за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, – в орган, выдавший разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – официальный документ, подтверждающий, что работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства выполнены в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, и параметры объекта соответствуют градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Статья 9.5 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объекта капитального строительства, связывая нарушение установленного порядка:

1) с ведением работ по строительству без получения разрешения на строительство;

2) эксплуатацией объекта без разрешения на ввод в эксплуатацию.

Существует мнение о том, что из действующего КоАП РФ неправомерно исключена статья, предусматривающая ответственность должностных лиц за нарушение порядка выдачи разрешения на строительство. Также пробелом правового регулирования следует считать отсутствие аналогичной нормы об ответственности должностных лиц за нарушение порядка выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, равно как и отказ в выдаче разрешения на строительство, может быть оспорен в судебном порядке.

По признанию Е.Е. Ермолаева, руководителя Федерального центра ценообразования в строительстве, «при расчетах начальных цен государственных и муниципальных контактов... на подрядные работы, финансируемые за счет средств бюджетной системы Российской Федерации, допускаются существенные погрешности, которые могут быть не только завышенными, но зачастую и заниженными в разы. Заурядные случаи – занижение цены контракта на 30–40 процентов, и такие же случаи с завышением... в смежных субъектах Российской Федерации, находящихся в одинаковых инженерно-геологических условиях с примерно однородной конъюнктурой рынка стройматериалов и рабочей силы, стоимость однотипных объектов может отличаться в полтора и более раз».

На основании Концепции развития и совершенствования российской системы ценообразования в строительстве в указанной сфере государственного регулирования в настоящее время проводится реформа. Проводимые преобразования направлены:

- на устранение недостоверности в сфере сметных расчетов;
- установление четко разграниченных полномочий между властями федерального и регионального уровня;
- установление процедуры согласования государственных и региональных нормативов.

Действующая модель ценообразования предусматривает разделение функций по формированию сметных нормативов между федеральным центром и субъектами Российской Федерации.

На уровне РФ государственную политику в сфере ценообразования и сметного нормирования проводит Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов, подведомственный Министерству регионального развития РФ.

На основании Приказа министра Минрегиона России № 44 «Об утверждении порядка разработки и утверждения нормативов в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности» сметные нормативы классифицированы на государственные, территориальные и отраслевые; регламентирован порядок введения их в действие; порядок согласования региональных нормативов с государственными.

Ожидается, что вышеобозначенные меры должны привести к тому, что уже на этапе создания проекта (по договору строительства объекта для государственных или муниципальных нужд) проектировщик будет знать лимит финансирования и согласно этой сумме использовать конструктивные решения.

Контрольные вопросы:

1. Система органов контролирующей деятельность в области строительства в РФ?
2. Правомочия органов государственного надзора в сфере строительного подряда?
3. Контрольно-разрешительные функции органов государственной власти и местного самоуправления в области строительства?
4. С какой целью осуществляется контроль за строительной деятельностью?
5. Каковы полномочия органов местного самоуправления в области контроля за строительной деятельностью?
6. Что такое государственный строительный надзор?
7. Каковы задачи государственного строительного надзора?
8. Что является предметом государственного строительного надзора?
9. Полномочия должностных лиц органов государственного строительного надзора при проведении проверок?
10. Система форм и методов государственного управления в сфере строительного надзора.

4. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ И НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

4.1. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору строительного подряда

Для договора строительного подряда вопрос об ответственности сторон наиболее актуален. Ведь в случае постройки здания с существенными недостатками их устранение достаточно затруднительно, требует больших дополнительных расходов, не говоря уже о случаях, когда здание оказывается вообще не пригодным к эксплуатации. Вот почему ГК (ст. 754) усилил требования к качеству строительных работ выполняемых подрядчиком. Общая ссылка на необходимость надлежащего исполнения им договора заменена конкретными указаниями относительно того, что признается нарушением договора по качеству и какое последствие это влечет за собой для подрядчика. Он несет ответственность за допущенные отступления от требований, которые содержатся в технической документации. Таким же образом конкретизированы случаи ответственности за нарушение условий о качестве в договорах, направленных на обновление, перестройку, реставрацию или иную реконструкцию зданий или сооружений: подрядчик отвечает за снижение и потерю их прочности, устойчивости, а также надежности.

Конкретные санкции, стимулирующие надлежащее исполнение обязательств подрядчиком и обеспечивающие имущественные интересы заказчика при несоблюдении подрядчиком требований по качеству, в главе 37 не установлены. В этих случаях применяются общие правила договора подряда – ст. 723 ГК, в соответствии с которой в момент, когда работа выполнена подрядчиком с отступлением от договора подряда, ухудшившим результат работы, их с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре назначения либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено в договоре или законе, по своему выбору потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок либо соразмерного уменьшения установленной за работу цены, либо возмещения своих расходов, устранение недостатков.

Гражданско-правовая ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора строительного подряда является полной и строится на основании общих положений об ответственности по договору (гл. 25 ГК). Условия применения мер гражданско-правовой ответственности различаются в зависимости от субъекта ответственности. Так, заказчики-граждане либо некоммерческие организации отвечают за нарушение

договора строительного подряда при наличии вины в соответствии с п. 1 ст. 401 ГК. Заказчик либо подрядчик, нарушившие договор при осуществлении предпринимательской деятельности, несут в соответствии с п. 3 ст. 401 ГК ответственность и за случайное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Особый интерес представляет вопрос о возмещении убытков в виде упущенной выгоды, причиненных нарушением обязательств по договору строительного подряда.

Закрытое акционерное общество «Инновационно-консалтинговая компания» (далее – ЗАО ИКК) обратилось в арбитражный суд г. Москвы с иском к государственному унитарному предприятию (ГУП) «Специализированное управление» о взыскании убытков в виде упущенной выгоды в связи с нарушением условий договора строительного подряда в размере 1 974 462 рублей⁴⁶.

Исковые требования заявлены на основании ст. 15, 309, 314 ГК РФ и мотивированы тем, что ответчиком на 124 дня нарушен срок сдачи объекта (торгового центра) по договору строительного подряда. В этой связи истец, заключив 56 договоров аренды помещений в строящемся торговом центре, не смог получить доход от сдачи в аренду торговых площадей.

Решением Арбитражного суда г. Москвы, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в иске отказано. При этом суд исходил из того, что представленные договоры аренды не могут являться доказательствами наличия упущенной выгоды, поскольку на момент их подписания ответчик не являлся собственником торгового центра.

В кассационной жалобе ЗАО ИКК просило отменить вынесенные по делу судебные акты в связи с неправильным применением норм материального права, считая размер убытков в виде упущенной выгоды доказанным. Истец по настоящему делу полагал, что заключенные им с третьими лицами договоры аренды на общую сумму 1 974 462 рублей доказывают наличие упущенной выгоды и подлежат взысканию в полном объеме.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для отмены судебных актов по следующим обстоятельствам.

Как следует из материалов дела, между ЗАО ИКК (инвестор), АОЗТ «ТУКС-4» (заказчик) и ГУП «Специализированное управление» (генеральный подрядчик) 05.01.2000 был заключен договор подряда на строительство торгового центра общей площадью 2650 кв. м. Пунктом 1.3 договора было установлено, что генподрядчик обязуется полностью завершить строительство и предъявить готовый объект Государственной приемочной комиссии в срок пять календарных месяцев (150 календарных дней). Со-

⁴⁶ Постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда г. Москвы : от 20.06.2002 № А40-8114/02-61-74 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». Последнее обновление: 22.04.2011.

гласно акту от 01.11.2000 торговый центр принят в эксплуатацию Государственной комиссией.

Договоры аренды заключены истцом в то время, когда он не являлся собственником торгового центра. Таким образом, договоры аренды заключены в нарушение ст. 608 ГК РФ и являются ничтожными, а значит, не могли служить доказательством наличия упущенной выгоды. Ссылки заявителя на то, что договоры аренды являются предварительными, суд отклонил, поскольку эти договоры не содержали необходимых для предварительного договора условий, предусмотренных в ст. 429 ГК.

При рассмотрении данного дела был, затронут ряд вопросов, имеющих практический интерес и заслуживающих комментирования⁴⁷.

Основываясь на нормах действующего законодательства, анализе судебной практики, представляется возможным утверждать, что в предмет доказывания по делам о возмещении упущенной выгоды при нарушении договорных обязательств входят следующие факты, являющиеся необходимыми и достаточными для получения решения суда об удовлетворении требований истца.

1. Наличие договорных обязательств и факт нарушения обязательства ответчиком (неисполнение или ненадлежащее исполнение, в том числе просрочка исполнения), надлежащее исполнение обязательств по договору самим истцом.

Подтверждением наличия договорных обязательств между сторонами будет служить подлинник договора со всеми приложениями к нему, являющимися его неотъемлемой частью. Если договор в соответствии со ст. 434 ГК РФ был заключен путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, электронной или иной связи, необходимо представить указанные документы.

Подбор доказательств факта надлежащего исполнения обязательств истцом и факта нарушения ответчиком договорных обязательств зависит, в первую очередь, от характера договорных обязательств и характера нарушения договорных обязательств соответственно. В качестве таких доказательств могут быть представлены товарно-транспортные документы (накладные, квитанции и т. д.), акты приема-передачи товаров, работ, услуг; платежные документы; справки о наличии денежных средств на счету, акты сверки задолженности и прочие.

2. Наличие причинной связи между нарушением обязательства ответчиком и упущенной выгодой истца.

Речь идет о том, что одно явление предшествует и порождает другое (причина – следствие), становится необходимым и достаточным основанием наступления последствия. Судебная практика идет по пути необходимости

⁴⁷ Позднышева Е.В. Возмещение убытков в виде упущенной выгоды, причиненных нарушением обязательств по договору строительного подряда // Цивилист. 2006. № 3. С. 12.

наличия прямой причинной связи между нарушением и последствиями, которая возможна тогда, когда нарушение договора предшествовало возникновению упущенной выгоды, было способно вызвать указанные последствия и вызвало их, при этом влияние посторонних факторов было исключено.

3. Размер упущенной выгоды.

Размер подлежащей возмещению упущенной выгоды является одним из основополагающих вопросов при ее возмещении в суде.

При определении размера упущенной выгоды необходимо учитывать критерий «при обычных условиях гражданского оборота», следует ориентироваться на то, что рынок должен быть стабильным и на уровне стабильных показателей должна быть рассчитана упущенная выгода.

Из размера упущенной выгоды должны исключаться все суммы, которые кредитор сберег вследствие того, что другая сторона нарушила свои обязательства.

Расчет упущенной выгоды должен быть основан на результатах анализа производственно-финансовой деятельности хозяйствующего субъекта. Исходные данные, положенные в основу расчета размера упущенной выгоды, могут быть подтверждены как первичными документами (калькуляция запланированной себестоимости и конечной себестоимости, прейскурант и т. п.), так и производными от них (например, справки, выписки и т. п.).

Трудность исчисления убытков, и, в первую очередь, упущенной выгоды, породила ряд предложений, направленных на облегчение их расчета. Речь в основном идет о научно обоснованных методиках исчисления убытков, которые были бы универсальными для различных видов договоров.

Кроме того, стороны в договоре могут установить собственную методику определения размера убытков, в том числе упущенной выгоды, например, определить порядок расчета величины ожидаемого дохода кредитора по договору, а также установить в договоре твердые суммы подлежащих возмещению убытков.

4. Реальная возможность получения истцом выгоды, принятие истцом для получения выгоды мер и сделанные с этой целью приготовления.

5. Принятие истцом разумных мер по предотвращению возникновения или снижению размера последствий нарушения договора ответчиком.

6. Отсутствие вины ответчика в случае, если стороны не осуществляют предпринимательскую деятельность; наличие оснований для освобождения ответчика от обязанности возместить упущенную выгоду.

Наряду с взысканием убытков, ответственность за нарушение условий договора строительного подряда может выражаться в уплате неустойки (пени, штраф), как правило, договорной. В отношении подрядчика договорная неустойка устанавливается чаще всего за нарушение сроков выполнения работ, в отношении заказчика – за нарушение сроков оплаты выполненных работ.

Сфера применения законной неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора строительного подряда крайне узка. Так, в § 3 гл. 37 ГК «Строительный подряд», как и в § 1 гл. 37 ГК «Общие положения о подряде» не предусматриваются случаи законной неустойки, в том числе за ненадлежащее качество предъявленного подрядчиком к сдаче заказчику результата работ. Вместе с тем законная неустойка установлена за нарушение обязательств при выполнении подрядных строительных работ для государственных нужд. Например, п. 9 Основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Совета Министров – Правительства РФ от 14 августа 1993 г. № 812⁴⁸.

При просрочке заказчиком оплаты работ возможно взыскание с него процентов за пользование чужими денежными средствами согласно правилам ст. 395 ГК об ответственности за неисполнение денежного обязательства.

В ряде случаев подрядчик при неоплате выполненных строительных работ заказчиком требует погасить задолженность с учетом инфляции, одновременно предъявляя требования об уплате процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами. Президиум Высшего арбитражного суда РФ отметил, что в этом случае компенсационная оплата инфляционных потерь, вызванных неоплатой выполненных работ, представляет собой самостоятельную санкцию за нарушение денежного обязательства, которая не подлежит применению одновременно со ст. 395 ГК РФ⁴⁹. Указанная санкция не предусмотрена договором или законом⁵⁰, по своей юридической природе не является убытками или неустойкой⁵¹. Позиция Высшего арбитражного суда РФ представляется правильной и обоснованной. Денежные средства, взимаемые в счет инфляционных потерь, являются альтернативой процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, поскольку носят компенсационный характер. По своей юридической природе инфляционные потери связаны с уменьшением имущества должника и появляются в результате ненадлежащего исполнения обязанности стороны по договору.

⁴⁸ Основные положения порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Совета Министров – Правительства РФ от 14 августа 1993 г. № 812 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). 1993. № 34. Ст. 3189.

⁴⁹ Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ : от 24.06.1997 № 5166/96 // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1997. № 10. С. 43–44.

⁵⁰ Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ : от 29.12.1998 № 2266/98 // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1999. № 3. С. 43–44.

⁵¹ Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ : от 19.05.1998 № 7770/97 // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 1998. № 8. С. 48–49.

4.2. Проблемы ответственности по договору строительного подряда при множественности лиц на стороне подрядчика

Статья 707 ГК РФ определяет множественность лиц на стороне подрядчика как солидарную при невозможности разделить предмет обязательства и как долевую, когда разделение предмета договора подряда на определенные доли возможно.

Названное правило в полной мере может быть отнесено и к договору строительного подряда. При этом в ст. 707 ГК РФ не содержится признаков, позволяющих определить критерии для отнесения предмета обязательства из договора подряда к делимым либо неделимым. Вид ответственности стороны договора строительного подряда будет зависеть от неделимости предмета обязательства (в данном случае подрядчики будут нести солидарную ответственность) либо от делимости предмета обязательства (в данном случае подрядчики будут нести долевую ответственность), а также в других случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором.

Противоправное поведение будет иметь большое значение для определения ответственности при множественности лиц в договоре строительного подряда. В связи с этим различают противоправное поведение подрядчиков при солидарном и при долевом участии в договоре строительного подряда. На наш взгляд, в таких случаях само противоправное поведение стороны следует персонифицировать к определенному исполнителю обязанности и конкретизировать его в зависимости от того, каково поведение конкретного участника, степень его влияния на возникновение и развитие правонарушения.

В связи с этим обстоятельством возникает ряд вопросов. Во-первых, как разграничить противоправное поведение со множественностью лиц при неисполнении или ненадлежащем исполнении в договоре строительного подряда обязанностей солидарными подрядчиками.

Во-вторых, какой критерий при этом следует применить, потому, как противоправным является определенное и конкретное поведение лица.

При решении данных вопросов в договоре строительного подряда, на наш взгляд, можно использовать такой правовой способ, как учет характера и степени противоправного поведения и вины каждого из солидарных должников. Данный способ, по нашему мнению, имеет большую практическую полезность при солидарной ответственности нескольких подрядчиков. В его основе лежит то, что при совершении противоправного действия (бездействия) будет учитываться характер противоправного действия (бездействия) и степень вины каждого из солидарных подрядчиков. С помощью данного способа можно будет определить и дифференцировать размер возмещения кредитором со стороны каждого из солидарных подрядчиков.

Противоправное поведение у долевых подрядчиков будет различным в зависимости от того объема прав и обязанностей, который у них есть. Противоправное поведение подрядчиков при долевом исполнении договора строительного подряда будет ограничиваться долей участия (конкретными правами и обязанностями) каждого из подрядчиков в исполнении договора строительного подряда. В то время как действие (бездействие) солидарного подрядчика ограничивается объемом (тем или иным комплексом) прав и обязанностей, предусмотренных договором строительного подряда. Соответственно противоправность подрядчика при долевом исполнении обязательства в договоре строительного подряда будет ограничиваться лишь той долей, которая приходится на каждого из долевых подрядчиков, и будет выражаться в правах и обязанностях, определенных в законе, договоре, обычаях делового оборота.

В связи с этим можно сформулировать некоторое общее правило о том, что противоправное поведение, а следовательно, и ответственность долевого подрядчика заканчивается там, где начинается обязанность исполнить однородные относительно предмета договора строительного подряда обязанности другим долевым подрядчиком.

Другая ситуация складывается при солидарной множественности. В п. 2 ст. 322 ГК РФ устанавливает для предпринимательских отношений общее правило о том, что обязательства являются солидарными, если законом, иными правовыми актами или условиями договора не предусмотрено иное. Солидарная множественность по договору строительного подряда возникает в силу закона (п. 2 ст. 707 ГК РФ) при неделимости предмета обязательства. Неделимость предмета обязательства договора строительного подряда вытекает из материальной природы объекта строительства, т. е. в тех случаях, когда невозможно выделить конкретный объем работ каждого из солидарных подрядчиков. Объем и характер выполняемых конкретным солидарным подрядчиком работ будет определяться обязанностями, которые возложены на него по договору. На практике в рамках условий договора строительного подряда, как правило, можно выделить тот объем прав и обязанностей, который лежит на каждом солидарном должнике, и поэтому солидарность в «чистом виде», это условность. Комментируя ст. ст. 706, 707 ГК РФ, О.Н. Садиков пишет: «..На крупных стройках, в особенности при так называемые линейном строительстве (магистральные трубопроводы, транспортные магистрали, линии дальних электропередач) практикуется заключение подрядных договоров с двумя или более подрядчиками. Возможность такой системы договорных связей вытекает из правил ст. 707 ГК РФ, но она требует четкого распределения между участвующими подрядчиками объема работ на единой стройке и согласования графиков их выполнения»⁵².

⁵² Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2. М. : Норма-Инфра-М, 2010. С. 343.

Обязанности являются солидарными, когда все подрядчики должны произвести одно и то же исполнение. Специфическая черта солидарной обязанности заключается в том, что все подрядчики находятся в одинаковых условиях, т. е. они обязаны исполнить комплекс обязанностей, направленных на достижение определенного результата работ. Но необходимость исполнения одних и тех же действий (бездействия) – это не суммативное механическое тождество. Если они будут исполнять одни и те же обязанности в собственном смысле и их значении, то получится двойное исполнение, поэтому исполнение обязанностей солидарных подрядчиков будет координироваться в соответствии с принципом солидарности интересов и делового сотрудничества⁵³. В гражданском праве закреплено общее правило о том, что стороны несут солидарную ответственность в полном объеме, а кредитор может требовать возмещения солидарной ответственности от каждого из солидарных должников в полном объеме.

Существует определенный объем прав и обязанностей, а как этот объем распределяется – вопрос другой. Как правило, солидарные подрядчики хозяйственно обособлены друг от друга. Это их «внутренние дела», кто из них и как будет исполнять обязанности.

Такая ситуация объясняется тем, что по договору строительного подряда одна сторона – подрядчик обязана в установленный договором строительного подряда срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, т.е. вне зависимости от числа лиц, представляющих подрядчика в договоре строительного подряда, такая сторона, как подрядчик, в качественном юридическом значении при солидарной множественности будет обладать «статусом» одной стороны в договоре.

Право в вопросе солидарной ответственности подрядчиков подходит с формальной стороны каждого из солидарных подрядчиков. Как утверждает В.В. Витрянский, «...по своей сути солидарная обязанность (солидарная ответственность) должников строится по принципу «один за всех»⁵⁴. При таком подходе нарушается принцип дифференциации и персонификации противоправного поведения как условия ответственности. Если смотреть на солидарную ответственность подрядчиков через призму противоправности, то противоправным может быть как поведение нескольких подрядчиков, так и одного, но правовое значение имеет квалификация данных действий как нечто единое. Право квалифицирует противоправные действия (бездействие) солидарных подрядчиков как единый поведенческий акт, вследствие чего они и несут такой вид ответственности, как солидарная.

⁵³ Суханова Е.А. Гражданское право. В 4 т. Т. 1. М. : Проспект, 2004. С. 267.

⁵⁴ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М. : Статут, 2002. С. 627.

Так, по одному из дел суд солидарно взыскал убытки с ООО «Строительная компания «Тюменский дом» (соподрядчик) и ЗАО «Строительная компания «Тюменский дом» (соподрядчик) в пользу ЗАО «ПКФ «Глетчер» (заказчик), возникшие в связи с неисполнением обязательств по договору строительного подряда от 17 декабря 1998 г. № Б2-26⁵⁵. Противоправное поведение обоих солидарных подрядчиков в данном примере выразилось в том, что они оба в срок не осуществили согласно договору строительного подряда строительство квартир.

На наш взгляд, в вопросе противоправного поведения в договоре строительного подряда при множественности лиц можно выделить единые условия исполнения для всех солидарных подрядчиков, а также, но при этом персонифицированно-дифференцированное по отношению к солидарным подрядчикам, применение формы и размера ответственности в зависимости от поведения конкретного нарушителя условий договора строительного подряда и его вины. Основной смысл данного способа заключается в том, чтобы персонифицировать и дифференцировать противоправное поведение в зависимости от его характера и значения для возникновения неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства по договору строительного подряда и наступления неблагоприятных последствий для потерпевшей стороны. Условия исполнения обязанностей солидарными подрядчиками будут определяться из необходимости качественного исполнения обязанности каждым из солидарных подрядчиков, исполнить обязанность добросовестно и разумно. Подрядчики сами будут координировать исходя из принципа солидарности интересов и делового сотрудничества, кто и какие обязанности из солидарных подрядчиков будет исполнять.

Необходимо учитывать, что гражданско-правовые отношения, и в частности договорные, основываются на признании равенства их участников (сторон) (ст. 1 ГК РФ; Постановление Конституционного суда РФ от 23 января 2007 г. № 1-П⁵⁶

В ст. 10:101 Принципов европейского договорного права закреплена модель солидарного обязательства, где «все должники обязаны исполнить одно и то же исполнение», а «...кредитор вправе требовать исполнения от любого из них до полного исполнения обязательства»⁵⁷. Реализация же ответственности между солидарными должниками распределяется в долевом порядке. Так, в ст. 10:105 Принципов европейского договорного

⁵⁵ Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа № Ф04/2896-430/А70-2004 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». Последнее обновление: 22.04.2011.

⁵⁶ Постановление Конституционного суда РФ: от 23.01.2007 № 1-П // Собрание Законодательства РФ (СЗ РФ). 2007. № 6. Ст. 828.

⁵⁷ Принципы европейского договорного права // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2005. № 3. С. 152.

права установлено, что «солидарные должники несут ответственность в равных долях, если иное не предусмотрено законом или договором»⁵⁸.

Российскому гражданскому праву также известны случаи дифференцированной ответственности при совершении противоправного деяния несколькими лицами, например ст. 1080 ГК РФ. Комментируя ст. 1080 ГК РФ, М.Н. Малеина пишет: «...Суд определяет размер долей в соответствии со степенью вины каждого, а при невозможности определить степень вины доли признаются равными. Суд вправе возложить на лиц, совместно причинивших вред, ответственность в равных долях только по заявлению потерпевшего в его интересах»⁵⁹.

Однако возникает вопрос, не будет ли противоречий между предложением о распределении ответственности в равных долях и положением ст. 322 ГК РФ о солидарной ответственности. Исследователи полагают, что нет. Это связано с тем, что положения ГК о солидарной ответственности означают, что «...потерпевший вправе предъявить требование о возмещении (компенсации) вреда ко всем, к некоторым или к одному из сопричинителей в любом объеме, но в пределах общего размера ответственности, определенной законом или договором»⁶⁰. В данном случае законодатель стоит на позиции заказчика и защищает его права и интересы. Законодатель исходит из того, что заказчик, как сторона договора строительного подряда, является более «слабой стороной» и, так же как государство, заинтересован в пополнении и обновлении основных строительных фондов. Однако бывают случаи, когда в договоре строительного подряда заказчик не является более «слабой стороной».

Следует учитывать при солидарном исполнении подрядчиками договора строительного подряда, что один из подрядчиков может действовать правомерно и добросовестно, а другой – наоборот. Законодателем не учитывается, что один из солидарных подрядчиков исходя из принадлежащего ему меньшего объема прав и обязанностей может нарушить договор строительного подряда в меньшей мере (степени), чем другой солидарный подрядчик. Данные обстоятельства, по нашему мнению, должны учитываться при реализации солидарной ответственности, так как должны защищаться права и интересы подрядчика.

Все это, конечно, не означает, что солидарная ответственность должна быть заменена долевой ответственностью, с присущей ей дифференцированностью формы и размера ответственности, при солидарном исполнении подрядчиками договора строительного подряда. Солидарная ответ-

⁵⁸ Принципы европейского договорного права // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2005. № 3. С. 153.

⁵⁹ Мозолина В.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 / под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной. М. : Норма, 2006. С. 1069.

⁶⁰ Мозолина В.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 / В.П. Мозолина. М. : Норма, 2006. С. 1069.

ственность так и должна иметь «главенствующее значение» при неисполнении (ненадлежащем) солидарными подрядчиками договора строительного подряда, но предполагается, что в случае добросовестного исполнения одним из солидарных подрядчиков более целесообразным и справедливым будет дифференциация формы и размера ответственности каждого из солидарных подрядчиков в зависимости от степени их вины. И тогда права и интересы добросовестного подрядчика будут соблюдены.

В связи с этим было бы более справедливым при нарушении солидарными подрядчиками договора строительного подряда привлекать их не к солидарной ответственности, а к доленой, в зависимости от лежащего на солидарном подрядчике объема прав и обязанностей, степени нарушения договора строительного подряда и степени вины каждого из солидарных подрядчиков. Учитывая это, предлагается в п. 1 ст. 707 ГК РФ внести следующие изменения и изложить в следующей редакции: «Если на стороне подрядчика выступают одновременно два лица или более, при неделимости предмета обязательства они признаются по отношению к заказчику солидарными должниками и соответственно солидарными кредиторами, если законом, иными правовыми актами или договором не предусмотрено иное. В договоре строительного подряда по заявлению подрядчика и в его интересах суд вправе возложить ответственность на должников в определенном размере соответственно степени вины каждого. При невозможности определить степень вины доли признаются равными».

Контрольные вопросы:

1. Каковы особенности гражданско-правовой ответственности?
2. Что значит неисполнение и ненадлежащее исполнение обязанностей по договору?
3. Договорные обязательства и факт нарушения обязательства ответчиком, надлежащее исполнение обязательств по договору самим истцом?
4. В чем заключается наличие причинной связи между нарушением обязательства ответчиком и упущенной выгодой истца?
5. Что такое упущенная выгода, как определить ее размер?
6. В чем заключается реальная возможность получения истцом выгоды если договорные отношения нарушены?
7. Какие разумные меры по предотвращению возникновения или снижению размера последствий нарушения договора строительного подряда возможно применять.
8. Какие существуют основания для освобождения ответчика от обязанности возместить упущенную выгоду?
9. Особенности ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору строительного подряда?
10. Проблемы ответственности по договору строительного подряда при множественности лиц на стороне подрядчика?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги вышеизложенному, можно сделать следующие выводы.

Признаками, характеризующими договор строительного подряда, являются: специфичность предмета договора – работы, выполняемые на его основе, ведут к созданию или реконструкции (обновлению, перестройке, реставрации) объектов недвижимости; строительным является обладающий общими признаками подряда договор, который используется в соответствующей сфере, с учетом присущей ей специфики, по этой причине не исключены случаи, когда в отношении одних и тех же по характеру работ будет применяться различный по характеру договорный режим; подрядчик должен обладать специальной правоспособностью, под которой понимается способность своими действиями создавать для себя права и нести обязанности, в тех сферах деятельности, на которые у подрядчика имеется специальное разрешение – лицензия. Особенностью правового регулирования отношений строительного подряда является наличие системы нормативно-технических актов, регламентирующих технические процессы проектирования объектов строительства, осуществления строительно-монтажных, пусконаладочных работ, а также определяющих технические требования к применяемым в строительстве материалам, конструкциям и изделиям. Одна из особенностей правового регулирования строительного подряда выражается в том, что отношения сторон могут продолжаться и после сдачи результата работ. Предусмотрено специальное обязательство заказчика – создать подрядчику необходимые условия для работы.

Поскольку с 2000 г. по настоящее время судебная практика идет по неизменному «пути», который утверждает, что отсутствие технической документации в установленном порядке не является безусловным основанием для признания договора незаключенным, предлагается включить в ст. 743 ГК РФ соответствующее положение. Таким образом, суд будет вправе, с учетом представленных сторонами доказательств, самостоятельно определить выбран ли сторонами предмет договора, при этом руководствуясь не Информационным письмом ВАС РФ, а источником права – Гражданским кодексом РФ.

Судебная практика предлагает в качестве основания возникновения обязательства по договору строительного подряда некое обязательственное правоотношение, не предусмотренное гражданским законодательством, которое не является ни договором строительного подряда, ни неосновательным обогащением.

Признание договора строительного подряда незаключенным по основанию несогласованности сторонами условия о цене, не во всех случаях является основанием для отказа в удовлетворении требований о взыскании задолженности за выполненные подрядные работы. Устоявшейся является позиция судебных органов о том, что подобные требования о взы-

скании долга по оплате выполненных работ и процентов за пользование чужими денежными средствами подлежат удовлетворению ввиду доказанности факта наличия задолженности ответчика, когда стоимость работ согласована сторонами в акте приемки выполненных работ и, например, когда факт наличия правоотношений с истцом подтверждается документами о частичной оплате задолженности.

Несмотря на то, что законодатель отдает приоритет письменной форме договора строительного подряда, заключаемого в сфере предпринимательской деятельности, зачастую подрядные работы выполняются «по устной договоренности между руководителями предприятий», а отсутствие договора в письменной форме не всегда является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании задолженности за выполненные работы.

Предлагается установить строгую систему терминов, которая разграничивала бы права и обязанности каждого из звеньев договора строительного подряда, а также ввести фиксированный размер платы за услуги генподрядчика.

Необходимо разграничить противоправное поведение подрядчиков при солидарном и при долевом участии в договоре строительного подряда.

В связи с этим, было бы более справедливым при нарушении солидарными подрядчиками договора строительного подряда привлекать их не к солидарной ответственности, а к долевой, в зависимости от лежащего на солидарном подрядчике объема прав и обязанностей, степени нарушения договора строительного подряда и степени вины каждого из солидарных подрядчиков. Учитывая это, предлагается в п. 1 ст. 707 ГК РФ внести следующие изменения и изложить в следующей редакции: «Если на стороне подрядчика выступают одновременно два лица или более, при неделимости предмета обязательства они признаются по отношению к заказчику солидарными должниками и соответственно солидарными кредиторами, если законом, иными правовыми актами или договором не предусмотрено иное. В договоре строительного подряда по заявлению подрядчика и в его интересах суд вправе возложить ответственность на должников в определенном размере соответственно степени вины каждого. При невозможности определить степень вины доли признаются равными».

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

договор 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 (П. 1 ст. 740 ГКРФ)

Предмет договора - объект нового строительства, реконструкция и техническое перевооружение действующего предприятия, монтаж технического, энергетического и другого специального оборудования; выполнение пусконаладочных и иных работ, связанных со строительством объекта

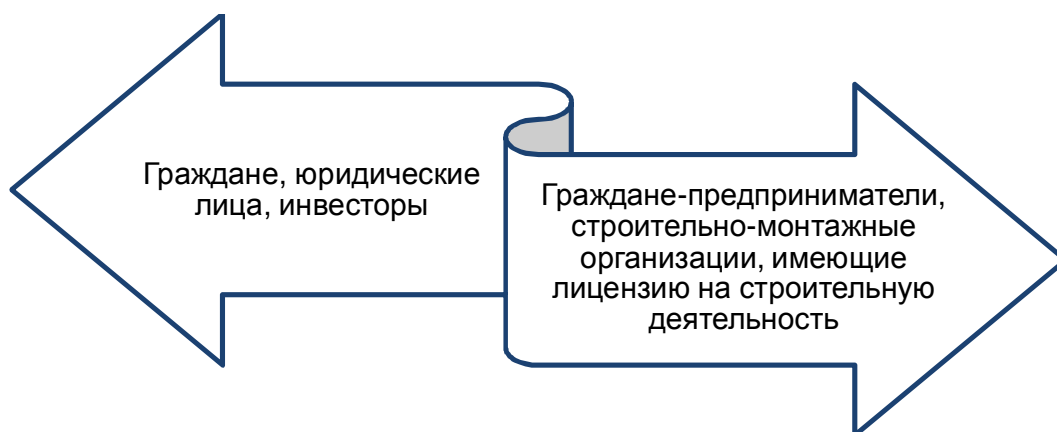
консенсуальный

взаимный

возмездный

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

СУБЪЕКТЫ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Цена договора	<ul style="list-style-type: none">• Определяется путем составления сметы, представляющей собой постатейный перечень затрат на выполнение работ, приобретение оборудования, закупку строительных материалов и конструкций (является существенным условием договора)
Срок договора	<ul style="list-style-type: none">• Определяется соглашением сторон:• - начальный• - конечный• - промежуточный• (в виде календарных планов и графиков)• (является существенным условием договора)
Форма договора	<ul style="list-style-type: none">• Письменный договор составляется в виде единого документа, подписывается сторонами

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА, ЗАКЛЮЧАЕМЫЙ В ФОРМЕ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

ТИПОВОЙ ДОГОВОР ПОДРЯДА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ИЛИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. _____ « _____ » _____ 20__ г.

(наименование организации, производящей работы)

именуем _____ в дальнейшем «подрядчик», и гр. _____, проживающий _____, именуем _____ в дальнейшем «заказчик», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Подрядчик обязуется своими силами и материально-техническими средствами выполнить работы по строительству _____

(жилого или нежилого помещения)

в соответствии с согласованной сторонами проектно-сметной документацией.

Неотъемлемой частью настоящего договора является смета на выполняемые работы. Заказчик может предоставлять свои материалы.

2. Подрядчик предоставляет для строительства материалы согласно прилагаемому к договору перечню на сумму _____ руб. _____ коп. по государственным розничным ценам.

3. Стоимость работ _____ в сумме _____ руб. _____ коп. и стоимость составления подрядчиком проектно-сметной документации в сумме _____ руб. _____ коп. на строительство жилого или нежилого помещения определена сторонами по ценам, утвержденным в установленном порядке.

4. Для выполнения работ заказчик предоставляет следующие материалы:

стоимостью _____ руб. _____ коп. Стоимость материалов определяется соглашением сторон.

5. Подрядчик гарантирует соответствие качества применяемых материалов и выполнение работ требованиям государственных стандартов, технических условий и других нормативных документов.

6. Заказчик в течение 10 дней после подписания настоящего договора оплачивает полностью стоимость материалов подрядчика в сумме _____ руб. _____ коп. и вносит аванс (не менее 50 % стоимости работ) в сумме _____ руб. _____ коп.

Окончательный расчет производится в течение трех дней после приемки выполненных по договору работ. Взимание промежуточных платежей не производится.

7. Подрядчик обязуется начать работы, предусмотренные договором

« _____ » _____ 20__ г., и закончить их « _____ » _____ 20__ г.

Изменение сроков начала и окончания работ согласовывается сторонами, о чем делается запись в договоре.

Заказчик вправе в любое время до окончания работ отказаться от договора, уплатив подрядчику стоимость выполненных работ, израсходованных материалов и транспортных услуг.

Окончание прил. 5

8. В случае нарушения подрядчиком срока начала или окончания работ он уплачивает заказчику за каждый просроченный день пеню в размере 0,1 % стоимости строительства, определенной сметой (включая стоимость материалов подрядчика), а если работы не окончены по истечении недели со дня наступления срока исполнения заказа, подрядчик уплачивает заказчику неустойку в размере 2 % стоимости строительства (включая стоимость материалов подрядчика).

При нарушении таких сроков по вине заказчика последний несет ту же ответственность.

Пеню в указанном размере заказчик уплачивает подрядчику также при просрочке оплаты задолженности за материалы и работу.

9. Жилое или нежилое помещение, построенное в соответствии с настоящим договором, принимается заказчиком в день завершения строительства. Приемка производится с участием представителя ремонтно-строительной организации и оформляется актом.

10. Претензии заказчика на неудовлетворительное качество выполненных работ предъявляются подрядчику, осуществлявшему строительство жилого или нежилого помещения, в течение 5 месяцев.

В случае разногласия между заказчиком и подрядчиком по качеству выполненных строительных работ заказчик вправе требовать назначения экспертизы. Оплата экспертизы производится стороной, против которой вынесено решение экспертизы.

Обязанность по организации экспертизы возлагается на подрядчика. При основательности претензий подрядчик обязан за свой счет в месячный срок устранить недостатки.

11. По поводу отступлений подрядчика от условий договора, ухудшивших качество строительства, заказчик, независимо от заявления претензий подрядчику, вправе предъявить иск в суде в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

Подписи:

Подрядчик

Второй экземпляр получил:

Заказчик

«__» _____ 20__ г.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ: в ред. от 06.04.2011 // Собрание Законодательства РФ (СЗ РФ). – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Об экологической экспертизе : федеральный закон от 23.11.1995 № 48-ФЗ // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). – 1995. – № 48. – Ст. 4556.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая : федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ: в ред. от 07.02.2011 // Собрание Законодательства РФ (СЗ РФ). – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 26.01.1996 № 15 – ФЗ // СПС «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]. – Последнее обновление: 12.02.2011.
5. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ // Собрание законодательства (СЗ РФ). – 1995. – № 47. – Ст. 4473
6. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ // Собрание законодательства (СЗ РФ). – 1995. – № 47. – Ст. 4473.
7. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : федер. закон от 01.03.1999 № 9-ФЗ в ред. от 23.07.2010 № 184-ФЗ // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). – 1999. – № 9 – Ст. 1096
8. Об иностранных инвестициях в Российской Федерации : федеральный закон от 09.07.1999 № 28-ФЗ в ред. от 29.04.2008 № 58-ФЗ // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). – 1999. – № 28 – Ст. 3493.
9. О лицензировании отдельных видов деятельности : федер. закон от 08.08.2001 № 128-ФЗ: в ред. от 31.12.2005 № 200-ФЗ // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». – Последнее обновление: 22.04.2011
10. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : федер. закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ; в ред. от 23.12.2010 № 387-ФЗ // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). – 2001. – № 33. – Ст. 3431.
11. О техническом регулировании : федер. закон от 30.12.2002 № 184-ФЗ: в ред. от 28.09.2010 № 243-ФЗ // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). – 2002. – № 52 – Ст. 5140.
12. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). – 2005. – № 1. – Ст. 16.
13. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые зако-

нодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства (СЗ РФ). – 2005. – № 1.

14. Положения о взаимоотношениях организаций – генеральных подрядчиков с субподрядными организациями : Постановление Госстроя СССР и Госплана СССР Об утверждении от 03.07.1987 № 132/109 // Ведомости Верховного Совета и Съезда народных депутатов.

15. Распоряжение Госкомимущества России и Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства : от 13 апреля 1993 г. – № 660-р/18-7 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». – Последнее обновление 22.04.2011.

16. Основные положения порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Совета Министров – Правительства РФ от 14 августа 1993 г. № 812 // Собрание Законодательства РФ (СЗ РФ), 1993. – № 34. – Ст. 3189.

17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ : от 01.07.1996. № 6/8 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1996. – № 9. – С. 46– 47.

18. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ : от 24.06.1997 № 5166/96 // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. – 1997. – № 10. – С. 43-44.

19. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ : от 19.05.1998 № 7770/97 // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. – 1998. – № 8. – С. 48-49.

20. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ : от 25.02.1998 № 8 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1998. – № 10. – С. 29–32.

21. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 25.07.2000 № 56 // Ведомости Высшего арбитражного суда РФ. – 2000. – № 9. – С. 33–34.

22. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда : информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 24.01.2000 № 51 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 2000. – № 3. – С. 12–14.

23. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. – 2001. – № 10. – С. 26–27.

24. Постановление ФАС Уральского округа № А76-28110/04 : от 07.06.2005 № Ф09-1708/05-С4 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». – Последнее обновление: 22.04.2011.

25. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа : от 27.07.2005 № Ф04-327/2005(8183-А03-39) // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». – Последнее обновление 22.04.2011.
26. Постановление Конституционного Суда РФ: от 23.01.2007 № 1-П // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ), – 2007. – № 6. – Ст. 828.
27. Постановление ФАС ДВО по делу № А73-3676/2006-73 : от 27.02.2007 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». – Последнее обновление 22.04.2011.
28. Об утверждении положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству : постановление Правительства РФ от 10.08.2007 № 286 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ), 2004. – № 25. – Ст. 2568.
29. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий : Постановление Правительства РФ: от 16.02.2008 № 145 // Собрание законодательства РФ (СЗ РФ). – 2007. – № 11. – Ст. 1336.
30. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации: СНиП 81-01-94. – М., 1994. – 199 с.
31. Постановление апелляционной инстанции арбитражного суда г. Москвы : от 20.06.2002 № А40-8114/02-61-74 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис». – Последнее обновление 22.04.2011.
32. Брагинский, М.И. Договорное право. Книга первая: общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский – М. : Статут, 2001. – 842 с.
33. Брагинский, М.И. Совершенствование законодательства о капитальном строительстве / М.И. Брагинский. – М. : Стройиздат, 1982. – 144 с.
34. Братусь, С.Н. Юридическая ответственность и законность : учебник / С.Н. Братусь. – М. : Юристъ, 2005. – 288 с.
35. Верб, С.А. Правовое регулирование отношений производственного кооперирования строительных организаций : учебник / С.А. Верб. – СПб. : Лань, 2004. – 158 с.
36. Грибанов, В.П. Советское гражданское право : учебник. В 2 т. Т. 2 / В.П. Грибанова, С.М. Корнеева ; под общ. ред. В.П. Грибанова. – М., 1980. – 290 с.
37. Гришаев, С.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 / С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского. – М., 2005. – 939 с.
38. Елисеев, Д. А. Ответственность подрядчика за нарушение сроков выполнения работ по договору строительного подряда / Д.А. Елисеев // Правовые вопросы строительства. – 2005. – № 2. – С.10–15
39. Ерпылева, Н. Ю. Международное частное право: сборник нормативных материалов и документов / Н. Ю. Ерпылева. – М., 1994. – 598 с.

40. Захаров, Ю.Ю. Заключение и исполнение договора строительного подряда / Ю.Ю. Захаров // Хозяйство и право. – 2004. – № 4. – С. 19
41. Зиганшин, Р.Ф. Особенности правового регулирования договора строительного подряда на капитальный ремонт / Р.Ф. Зиганшин // Юрист. – 2007. – № 12. – С. 6–9.
42. Каменков, В.С. Значение, понятие и сфера применения договора строительного подряда / В.С. Каменков // Бюллетень нотариальной практики. – 2007. – № 2. – С. 23–26.
43. Киндеева, Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) : учебник / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М. : Гроссмедиа, 2006. – 541 с.
44. Ковердяев, С.В. Проблемные вопросы договоров строительного подряда / С.В. Ковердяев, Е.А. Маслова // Правовые вопросы строительства. – 2007. – № 1. – С. 24–26.
45. Комаров, И.К. Совершенствование строительного производства : учебник / И.К. Комаров. – М. : Стройизд, 2006. – 413 с
46. Корецкий, А.Д. Договорное право : учебник / А.Д. Корецкий. – М.; СПб. : Лань, 2006. – 258 с.
47. Макаров, О.В. Законодательство и правовые аспекты современного жилищно-гражданского строительства. Вопросы правоприменения : учебник / О.В. Макаров. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 354 с.
48. Мозолин, В.П. Гражданское право. Ч. 2 / В.П. Мозолин. – СПб. : Юрист, 2004. – 265 с.
49. Мозолина, В. П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 / В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной. – М. : Норма, 2006. – 1679 с.
50. Позднышева, Е.В. Возмещение убытков в виде упущенной выгоды, причиненных нарушением обязательств по договору строительного подряда / Е.В. Позднышева // Цивилист. – 2006. – № 3. – С. 12.
51. Принципы европейского договорного права // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. – 2005. – № 3. – С. 152.
52. Принципы европейского договорного права // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. – 2005. – № 3. – С. 153.
53. Розенберг, М.Г. Контракт международной купли-продажи. Современная практика заключения. Разрешение споров / М.Г. Розенберг. – М., 1996. – 650 с.
54. Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России : учебник / Ю.В. Романец. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 614 с.
55. Садиков, О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 / О.Н. Садикова. – М. : Норма-Инфра-М, 2010. – 1400 с.
56. Сергеев, А.П. Гражданское право : учебник. В 3 т. Т. 2 / А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой ; под общ. ред. А.П. Сергеева. – М., 2006. – 430 с.

57. Суханова, Е.А. Гражданское право : учебник. В 4 т. Т. 1 / Е.А. Суханова. – М. : Проспект, 2004. – 720 с.

58. Тарасова, Н.В. Из практики Федерального арбитражного суда Московского округа по разрешению дел, связанных с заключением, изменением, расторжением и исполнением договоров аренды / Н.В. Тарасова, Д.И. Плюшков // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1998. – № 7. – С. 39.

59. Фаткутдинов, З.М. Вопросы применения договора подряда на капитальный ремонт жилых и производственных помещений / З.М. Фаткутдинов // Советская юстиция. – 1972. – № 4. – С. 22–26.

60. Хасанова, Р.Р. Ответственность заказчика в договоре строительного подряда за неисполнение обязательства по оплате работ / Р.Р. Хасанова // Правовые вопросы строительства. – 2006. – № 1. – С. 18–22.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ	5
1.1. Эволюция законодательства в области строительного подряда	5
1.2. Система норм, регулирующих договорные отношения в сфере строительства	11
КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ	15
2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА	16
2.1. Понятие договора строительного подряда	16
2.2. Признаки договора строительного подряда	17
2.3. Существенные условия договора строительного подряда	24
2.4. Форма и особенности заключения договора строительного подряда	35
2.5. Субъекты договора строительного подряда и их правомочия как участников договора	37
2.6. Исполнение и расторжение договора строительного подряда	58
КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ	78
3. СИСТЕМА ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО НАДЗОРА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И ИХ ПРАВОМОЧИЯ	78
3.1. Контрольно-разрешительные функции органов государственной власти и местного самоуправления в области строительства	78
3.2. Государственный строительный надзор	86
КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ	96
4. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ И НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА	97
4.1. Ответственность за неисполнение или ненадлежащие исполнение обязанностей по договору строительного подряда	97
4.2. Проблемы ответственности по договору строительного подряда при множественности лиц на стороне подрядчика	102
КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ	107
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Понятие договора строительного подряда	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Субъекты договора строительного подряда	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Элементы договора строительного подряда	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Договор строительного подряда, заключаемый в форме подрядных торгов	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Типовой договор подряда на строительство жилого или нежилого помещения	113
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	115

Учебное издание

Гуменюк Елена Валентиновна

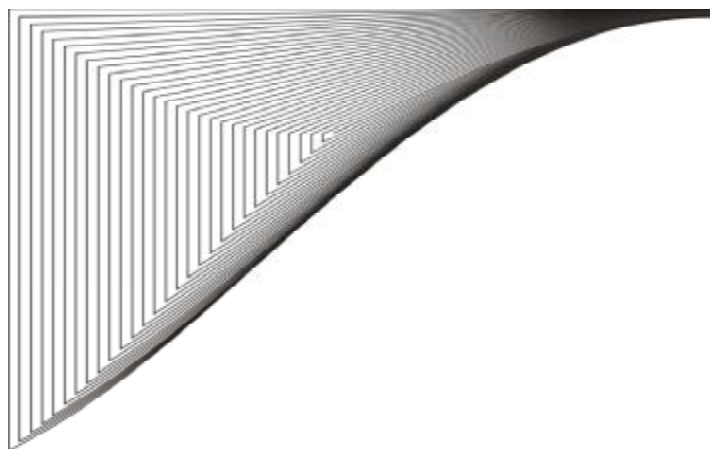
ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Учебное пособие

Редактор *А.А. Иванова*
Технический редактор *Н.В. Ларионова*

План 2012 г. Поз. 7.22. Подписано в печать 13.07.2012.
Гарнитура Arial. Печать RISO. Уч.-изд. л. 7,0. Усл. печ. л. 7,5.
Зак. 186. Тираж 50 экз. Цена 415 р.

Издательство ДВГУПС
680021, г. Хабаровск, ул. Серышева, 47.



Е.В. Гуменюк

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Учебное пособие

