

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданско-правовых дисциплин

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В ГЭК

Заведующий кафедрой

Д-р юрид. наук, доцент

 Л.В. Зайцева

 2023 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

магистерская диссертация

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Магистр права»

Выполнил работу
студент 2 курса
очной формы обучения



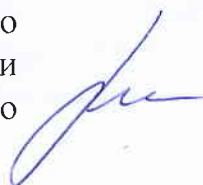
Рамазанов Шамиль
Рафикович

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент



Данилова Наталья
Владимировна

Рецензент
Заместитель начальника юридического
отдела ГКУ Тюменской области
«Управление капитального
строительства»



Медведева Вера
Николаевна

Тюмень
2023

Оглавление.....	2
Список сокращений.....	3
Введение.....	4
Глава 1. Строительное право как межотраслевой правовой институт.....	9
1.1. История развития российского законодательства, регламентирующего строительную деятельность.....	9
1.2. Предмет строительного права на современном этапе.....	16
1.3. Источники строительного права.....	19
1.4. Виды договоров, используемых в строительной деятельности.....	27
Глава 2. Договор строительного подряда как основная договорная конструкция в строительной деятельности.....	38
2.1. Заключение договора строительного подряда. Существенные условия договора.....	38
2.2. Иные условия договора строительного подряда.....	45
2.3. Ответственность сторон за неисполнение обязательств по договору.....	48
2.4. Налоговая оговорка в договоре как способ защиты интересов сторон договора.....	62
Заключение.....	68
Библиографический список.....	70

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ст. – статья

п. - пункт

РФ – Российская Федерация

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации

СЗ РФ – Собрание законодательства Российской Федерации

Закон о долевом участии – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации

Таможенный кодекс ЕвразЭС - Таможенный кодекс Евразийского экономического союза

Закон о таможенном регулировании – Федеральный закон «О таможенном регулировании в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 № 289-ФЗ

ВВЕДЕНИЕ

Строительная деятельность является основой развития экономических отношений и сопровождается любой устойчивый экономический рост, поскольку характеризуется возведением, реконструкцией, ремонтом материальных объектов, в результате чего появляются либо расширяются возможности технической эксплуатации имущества. Строительная деятельность, поскольку носит комплексный характер, «поглощает» для достижения ожидаемого материального результата большое количество ресурсов, выражаемых в объеме потребляемых (поставляемых) товаров, (принимаемых) работ и (получаемых) услуг, тем самым служа одним из «драйверов» национальной экономики.

Субъекты строительной деятельности принимают непосредственное участие в реализации крупных инфраструктурных проектов на федеральном и региональном уровнях. Согласно статистике, в период 2017-2019 гг. строительство обеспечивало порядка 5% от совокупного внутреннего валового продукта РФ по счету производства [38]. Следовательно, надлежащее правовое сопровождение и обеспечение деятельности субъектов строительной деятельности соответствует целям совершенствования правопорядка, соблюдения интересов частных лиц, общества, государства.

Отметим, что нормативно-правовое регулирование строительной деятельности носит комплексный характер, поскольку рассматриваемая сфера охватывается нормами как частных, так и публичных отраслей права. В равной степени в строительстве представлены частноправовые интересы и публичные требования к порядку проведения таких работ, выражаемые в обязывании участников строительной деятельности соблюдать многочисленные технические правила, которые также определяют исполнение договорных обязательств.

Строительная деятельность сопряжена с существенными рисками для предпринимателя, для контроля и уменьшения которых применимы

действующие нормы гражданского законодательства: реализация строительного проекта зачастую связана с привлечением узкопрофильных субподрядчиков, ответственных за исполнение определенных профессиональных работ, для выполнения которых у подрядчика (генерального подрядчика) могут отсутствовать необходимые материально-технические ресурсы, профильные специалисты (работники) либо требуемые для осуществления некоторых работ лицензии; реализация строительного проекта подразумевает обширное количество затрат и издержек, которые подлежат тщательному расчету и планированию; отдельные виды работ в зависимости от специфики труда и климатических (погодных) условий могут выполняться в строго определенные временные рамки, за пределами которых происходит вынужденный простой подрядчика, связанный с соблюдением производственной технологии и (или) безопасности работ; в отношении по осуществлению строительных работ нередки случаи недобросовестного поведения контрагентов, в результате которых подрядчик либо заказчик несет необоснованные денежные траты или испытывает на себе иные лишения имущественного характера – к примеру, в рамках публичных налоговых правоотношений может возникать ситуация отказа со стороны налоговых органов в вычете / возмещении налога на добавленную стоимость ввиду неотражения (неполного отражения) контрагентом полученных доходов и понесенных затрат в рамках бухгалтерского и налогового учета.

Одной из целей нормативно-правового регулирования договорных отношений в сфере строительства, таким образом, является формирование эффективных способов и средств защиты своих интересов, которые могут быть применимы сторонами.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые складываются в процессе осуществления строительной деятельности субъектами гражданского оборота – профессиональными участниками, в том числе связанные с заключением договоров, контролем исполнения возникшего договорного обязательства, применением способов обеспечения

обязательств и расторжением договорных отношений в предусмотренном законом порядке и по основаниям, предусмотренным законом.

Предметом исследования являются представленные в действующем законодательстве и применяемые в практике субъектов права договорные конструкции, способы защиты прав и интересов субъектов строительной деятельности,

Цель исследования заключается в анализе актуальных положений гражданского законодательства в части, регулирующей ведение строительной деятельности, выявлении существующих проблем нормативно-правового регулирования и формулировании предложений по усовершенствованию правового обеспечения строительной деятельности.

Методология исследования данной работы основана на общенаучных методах. В работе использованы такие общенаучные методы, как анализ и синтез, раскрывающиеся в аналитическом обобщении научных суждений и мнений ученых по поводу правового содержания договора строительного подряда, законодательных актов и их изменений, индукция, выраженная в узких мнениях и умозаключениях по поводу признания или непризнания какого-либо из условий договора строительного подряда существенным, исходя из положений законодательства, юридической науки и правоприменительной практики. Также в методологию исследования данной работы вошли такие методы как обобщение, основанное на выделении существенных признаков предмета исследования, исторический метод, заключенный в выявлении исторических фактов относительно становления договорной конструкции (строительного) подряда, метод сравнения, используемый для детального рассмотрения различных договорных конструкций, применяемых в строительной деятельности.

Задачи:

— Изучить научную и учебную литературу по тематике гражданско-правового регулирования строительной деятельности,

определить применимые в данной сфере договорные конструкции и иные нормативные положения;

— Проанализировать имеющуюся в РФ нормативно-правовую базу по соответствующей проблематике;

— Оценить правовые позиции судебной-арбитражной практики, относящиеся к гражданским спорам из правоотношений о строительной деятельности.

Теоретической базой исследования являются работы исследователей-правоведов, таких как Чумаченко И.В., Трапезников В.А., Сергеев А.П., Ткачев В.Н, Демидова Г.С. и других.

Нормативно-правовую основу настоящего исследования составили следующие законодательные акты: Гражданский кодекс, Градостроительный кодекс, Закон о долевом участии, а равно и иные нормативно-правовые акты, определяющие права и обязанности участников строительной деятельности, а также пределы правомерности действий упомянутых субъектов.

Эмпирической базой послужили правоприменительные акты судов судебной системы РФ, в том числе определения, решения и постановления ВАС РФ, ВС РФ, арбитражных судов РФ, а также разъяснения уже упомянутых ВАС РФ и ВС РФ. На основании вышеуказанных актов проводился анализ применения норм законодательства, относящихся к предмету исследования.

Научная новизна исследования заключается в рассмотрении в настоящий период времени актуальных проблемных вопросов, возникающих при ведении реальной хозяйственной деятельности в сфере строительства в рамках действующего российского правопорядка. В ходе исследования в целях выработки единого и действенного подхода к совершенствованию актуального гражданского законодательства в сфере строительной деятельности был проведен анализ норм ГК РФ, федеральных законов, правоприменительной практики, материалов юридической науки и пр.

По итогам проведенного исследования был выявлен ряд проблем, касающихся толкования и применения имеющихся правовых норм, а также реализации законодательно закрепленных прав на защиту законных интересов субъектов строительной деятельности.

С учетом выявленных проблем сформулированы некоторые предложения, направленные на совершенствование нормативно-правового регулирования строительной деятельности в Российской Федерации, в том числе на выработку устойчивых правовых позиций, более целесообразных для целей ясности и беспрепятственности гражданского оборота в строительной сфере.

По теме диссертации опубликована научная статья «Судебное толкование как способ преодоления правовой неопределенности (на примере договора подряда)» // Law Afterknown: право за гранью обыденного: материалы II Международного молодежного юридического форума / Под ред. А. А. Иванова. 2023. С. 285–289.

ГЛАВА 1. СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО КАК МЕЖОТРАСЛЕВОЙ ПРАВОВОЙ ИНСТИТУТ

1.1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГУЛИРУЮЩЕГО СТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В целях рассмотрения истории развития законодательства, регулирующего строительную деятельность в России, необходимо прибегнуть к периодизации и классификации, разделив развитие законодательства на всем своем протяжении на несколько самостоятельных этапов, выражающих специфические свойства социально-правового регулирования рассматриваемых отношений.

Опираясь на наработки исторической науки и согласовываясь с выработанными ей положениями, можно выделить следующие этапы развития законодательства, регулирующего строительную деятельность в России:

- ☐ дореволюционный этап (до 1917 года);
- ☐ советский этап (с 1917 по 1991 год);
- ☐ современный этап (с 1992 по настоящее время).

Указанные исторические этапы характеризуются принципиально различными предпосылками и обстоятельствами социально-экономического, политико-правового развития, что может и должно быть учтено при временном разграничении исторических этапов развития.

Целесообразным представляется подход, при котором рассмотрение истории развития законодательства осуществляется с учетом истории развития наиболее распространенной и значимой договорной конструкции – договора подряда. Исходя из этого и в соответствии с указанным подходом можем отметить следующие положения.

Первоначально договор подряда как самостоятельная конструкция сформировалась еще в Древнем Риме и занимал знаковое место в римском

праве, его отличительными особенностями являлось достижение экономического результата посредством затрат труда подрядчиком [Болдырев, Жуков, Крыгина, с. 95].

В научно-исследовательской литературе отмечается тот факт, что первые письменные свидетельства, относящиеся к договорам подряда, датируются концом первой половины шестнадцатого века, а первое нашедшее подтверждение участие государства в качестве стороны подрядного правоотношения – наказ царя Федора Иоанновича «О заготовлении материалов для строения Смоленской крепости» - датируется 1595 годом.

Исходной точкой становления договора подряда в отечественном законодательстве принято считать принятие Алексеем Михайловичем Соборного уложения 1649 года. Данным нормативным актом было проведено строгое терминологическое разделение между институтами подряда и личного найма [Селиванов, с. 102].

В истории российского хозяйствования договор подряда выступает в качестве одной из старейших форм деловых соглашений, заключаемых сторонами в рамках и для целей осуществления строительной деятельности.

Нормативное закрепление содержания соответствующих договоров было осуществлено в первой половине восемнадцатого века. В частности, Указом Петра I от 27.12.1714 «О подрядах» устанавливались обязанности лиц по составлению и ведению отчетности в рамках заключенных ими обязательств, связанных с поставкой товаров и ведением работ для государственных нужд. Помимо этого Указа, указанные договоры и обязательства регулировались также Сенатским указом от 25.01.1716 «О подрядах и договорных письмах» и Указом Петра I Сенату от 09.01.1720 «О составлении положения и подрядах при государственных работах и поставках» [Гогин, Федорова, с. 39].

Возросшее в данный исторический период (первую четверть восемнадцатого века) внимание государства на высшем уровне к вопросам

регламентации обязательств из договоров подряда объяснялось исторической обстановкой ведения завоевательных войн, значительной модернизации хозяйственной жизни страны, что, в свою очередь, неизбежно требовало и развития обеспечивающего хозяйственную жизнь правового массива. Определение государством правил исполнения обязательств и документирования фактов хозяйственной жизни было направлено на установление устойчивого порядка взаимодействия между сторонами правоотношений, одной из которых нередко выступало само государство (либо крупные, созданные с согласия и при поддержке государства негосударственные предприятия, обслуживающие оборонные заказы в сфере металлургии, судостроения и иных), поскольку значительный объем исполняемых контрактов, в том числе договоров подряда, обеспечивал именно государственные военные и экономические интересы. При этом в рассматриваемый период договор подряда не дифференцировался от договора поставки, по своему содержанию заключаемый договор являлся смешанным, предмет договора представлял собой комплекс отношений, и для исполнения обязательства применялись неустойка либо поручительство как меры обеспечения обязательства [Гогин, Федорова, с. 39].

Особо следует отметить издание «Свода законов гражданских» 1835 года, первого исторически значимого акта, устанавливающего нормативную базу для ведения строительных работ и строительной деятельности. В частности, Сводом определено, что договор подряда может заключаться между частными лицами, а также для казенных нужд. Приведённый акт представляет собой пример начатой в первой половине девятнадцатого века работы по систематизации и кодификации обширного законодательного массива, сформировавшегося в России со времен принятия Соборного уложения 1649 года.

В соответствии со ст. 1737 «Свода законов гражданских» под договором подряда или поставки понимался «договор, по силе которого одна из вступающих в оный сторона принимает на себя обязательства исполнить

своим иждивением предприятие, или поставить известного рода вещи, а другая, в пользу коей сие производится, учинить за то денежный платеж» [Соловьева, с. 120].

Как мы можем заметить, и на этом этапе законодатель рассматривает договоры поставки и подряда в качестве единой договорной конструкции, вероятно, предполагая экономическую взаимосвязанность рассматриваемых обязательств.

Следует сказать, что в последующем сфера применения договоров подряда существенно расширилась, мотивом чему послужили широкомасштабные социально-политические и экономические преобразования в России во второй половине девятнадцатого века, получившие в исторической науке наименование «Великих реформ», к числу которых отнесем отмену крепостного права – освобождение большого числа рук, ранее занятых в сельском хозяйстве, и ускоренное промышленное развитие – в частности, в сфере железнодорожного строительства, сопровождаемое динамичными темпами роста протяженности железнодорожной сети в России. В рамках бурного развития экономики Российской Империи договор подряда играл значимую роль в обязательствах по возведению зданий, сооружений и иных объектов. Однако в обозначенных общественно-политических условиях гражданское законодательство не претерпело значительных изменений, к 1917 году самостоятельный Гражданский кодекс не был разработан и принят, а договор подряда, с учетом сложности процесса строительства и его разносторонних связей с иными хозяйственными отраслями и видами договоров, не был должным образом систематизирован, кодифицирован и встроен в общую систему гражданского законодательства [Соловьева, с. 120].

Установление Советской власти требовало проведения широкомасштабных реформ, которым подверглись в том числе и условия ведения строительной деятельности. Здесь можно отметить предпринимаемые властями попытки установления типовых договоров

подряда в строительстве [Пономарев, с. 52], целью чего логично рассматривать формирование унифицированного правового порядка, который бы способствовал хозяйственной деятельности строящегося социалистического государства и гармонировал с избранным общим вектором социально-экономического развития.

В упомянутом контексте можно отметить следующие нормативные правовые акты: Приказы Высшего совета народного хозяйства от 23.07.1925 № 1056 и от 24.01.1927 № 371 об утверждении Нормального договора на строительные работы. Утвержденными Нормальными договорами утверждалась обязательная для подчиненных хозяйствующих органов и учреждений типовая форма договора, которая детализировала правовой статус сторон договорных отношений, их права и обязанности в рамках исполнения обязательства [Пономарев, с. 53].

Если характеризовать нормативное регулирование отношений в сфере строительства в общем, то: принимаемыми нормативными актами осуществлялась строгая регламентация приемки возведенных объектов строительства, разграничения ответственности между проектными и строительными организациями за качество произведенных работ, порядка осуществления строительства крупных объектов посредством генерального подряда и субподрядов и так далее.

Гражданским кодексом РСФСР 1922 года определялся следующий подход к договору подряда с участием государства: заказчик в лице государства (государственного органа, учреждения) обладает приоритетом перед подрядчиком; независимо от мер гражданско-правовой ответственности недобросовестный подрядчик несет уголовную ответственность, что свидетельствует о преобладании мер насильственного государственного принуждения, что не соответствует классическим представлениям о содержании гражданско-правовых отношений как таковых.

При этом отметим общие негативные тенденции нормативно-правового регулирования отношений в сфере строительства в советский период [Новиков, Ткачев, с. 169].

Прежде всего, по тождественным вопросам принималось несколько нормативно-правовых актов, неоправданно дублировавших положения друг друга, что снижало эффективность и удобство применения соответствующих норм.

Далее, ввиду избытка нормативных источников возникали ситуации разрыва системности нормативно-правовых актов (несоответствия одних актов другим), когда акты утрачивали силу, либо же в случаях, когда фактически не применяющиеся нормативно-правовые акты не были отменены.

Также подзаконные акты, принимаемые уполномоченным ведомствами, детально регламентировали отношения в сфере строительства, чем значительно ограничивало свободу и хозяйственную инициативу организаций, при этом в противоположность указанному некоторые частные вопросы вовсе не подвергались нормативному урегулированию. Таким образом ведомственный уровень нормативно-правового регулирования вносил существенный дисбаланс в урегулирование рассматриваемых правоотношений, создавал ощутимые препоны для хозяйствующих субъектов.

После распада Советского государства и перехода к новому типу хозяйствования очевидно встал вопрос о разработке соответствующего нормативно-правового регулирования и формировании правового пространства, благоприятного для осуществления рыночных отношений. Результатом масштабной работы по разработке обновленного нормативно-правового регулирования гражданских правоотношений стало принятие ГК РФ, который в том числе детализирует порядок реализации хозяйствующими субъектами гарантированных им статьей 8 Конституции РФ свободы

перемещения товаров, услуг, финансовых средства и свободу экономической деятельности в целом.

Регулирование отношений, возникающих в связи с заключением и исполнением договоров подряда, в настоящее время регулируется главой 37 ГК РФ, раскрывающей характерные черты договоров подряда, в том числе строительного подряда, подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, а также подрядных работ для государственных или муниципальных нужд.

1.2. ПРЕДМЕТ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Строительная деятельность носит комплексный характер, подразумевает большое количество осуществляемых в ходе нее хозяйственных операций, и потому перечень видов строительной деятельности, представленных в российском законодательстве, отличается многообразием.

Статья 1 ГК РФ определяет строительство как создание зданий, строений, сооружений, в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства. Под реконструкцией объектов капитального строительства понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Под капитальным ремонтом объектов капитального строительства замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за

исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

В соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объёмную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Также указанной нормой дается определение понятия сооружение – «результат строительства, представляющий собой объёмную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов» [42].

Из положений подзаконных актов можно сформировать примерный (открытый) перечень видов деятельности, относящихся к строительству и составляющих предмет регулирования рассматриваемой отрасли права [56].

В частности, к строительной деятельности могут быть отнесены:

— работы по подготовке архитектурных и конструктивных решений;

— работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов (включая выполнение аналогичных работ в отношении иных зданий, сооружений и их комплексов);

— геодезические работы, выполняемые на строительных площадках;

— подготовительные работы [84; 86] (включая разборку и демонтаж, строительство временных объектов коммуникации и сооружений) [55];

— земляные работы (включая разработку грунта, устройство дренажей, искусственное размораживание грунтов, уплотнение грунта, рыхление и разработку вечномерзлых грунтов, работы по водопонижению;

— устройство скважин (включая бурение, монтаж, обустройство скважин, сооружение шахтных колодцев и иное);

— свайные работы;

— устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций;

— монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций;

— буровзрывные работы;

— работы по устройству каменных конструкций;

— монтаж металлических конструкций;

— монтаж деревянных конструкций;

— защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования;

— устройство кровель;

— фасадные работы;

— устройство внутренних инженерных систем и оборудования зданий и сооружений;

— устройство наружных сетей водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электрических сетей и линий связи;

— монтажные работы (в отношении подъемно-транспортного оборудования, лифтов, оборудования котельных, компрессорных установок и иных объектов);

— пусконаладочные работы;

— гидротехнические и водолазные работы;

— работы по осуществлению строительного контроля;

— работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта.

При этом необходимо разграничить понятия подготовительных строительных работ и подготовительных работ по организации стройплощадки перед началом строительства. Последнее не может признаваться относящейся к строительной деятельности, поскольку, будучи направленными на обеспечение безопасности строительства, имеют подготовительный характер. В частности, к работам по организации стройплощадки могут быть отнесены: устройство ограждения, а также временного электроснабжения [76; 98].

Однако судебная практика в вопросах квалификации видов деятельности как относящихся к строительству носит несистемный характер. Суды признают не относящимся к строительству действия подрядчика (застройщика) по сносу (демонтажу) существующих зданий, если из заключенного договора подряда не следует, что подрядчик подготавливает площадку для дальнейшего строительства, в связи с чем факт осуществления строительства (в данном случае, реконструкции) остается недоказанным с точки зрения требований градостроительного законодательства [82].

Таким образом, предметом строительного права являются отношения сторон по созданию, сносу и (или) изменению объектов капитального строительства, включающие совершение обширного перечня действий (хозяйственных операций).

1.3. ИСТОЧНИКИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА

Свойствами российской правовой системы как относящейся к романо-германской правовой семье является то, что она складывается из двух категорий отраслей права: материальных и процессуальных, регулирующих соответственно меру должного и возможного поведения, а также вопросы привлечения лица к мерам юридической ответственности, вопросы проведения соответствующей процедуры. Равно как и право в зависимости от критериев равенства правовых статусов участников, специфики предметов правового регулирования, содержания отношений, складывающихся между субъектами правоотношений, подразделяется на публичное и частное. В связи с этим зачастую возникают дискуссии относительно классификации той или иной отрасли российского права к одной из упомянутых выше категорий.

Строительная деятельность носит комплексный (межотраслевой) характер и охватывает различные отрасли законодательства, нормы которых предъявляют определенные требования к участникам такой деятельности [Адыгезалова, с. 5].

С одной стороны, создание объекта недвижимости либо совершение иных действий с ним, влекущих улучшение его потребительских (экономических) свойств, обуславливается возникновением между сторонами договорного (подрядного) обязательства, подразумевающего обязанность подрядчика выполнить определенные работы, а заказчика – принять их и оплатить (а также иные обязанности, предусмотренные договором и (или) вытекающие из требований гражданского законодательства) [Васильева, с. 215].

Строительная деятельность осуществляется ради извлечения прибыли одной или обеими сторонами договорного правоотношения. С другой стороны, строительная деятельность также регулируется нормами градостроительного законодательства, которыми установлены необходимые

административные процедуры, обеспечивающие соблюдение публичного интереса в строительной деятельности [45, ст. 51, ст. 55].

Из требований п. 6 ст. 52 ГрК РФ следует обязанность подрядчика выполнять строительные работы в соответствии с проектной документацией, заданиями на проектирование, а также – с требованиями градостроительных документов, применимых в отношении объекта недвижимости. Помимо этого, иными нормативными правовыми актами предусмотрены обязанности соблюдения требований экологического законодательства [48, ст. 34, ст. 37], соблюдения требований безопасности труда [49, ст. 211], обеспечения сохранности объектов культурного наследия [47, ст. 36].

Таким образом, применительно к одним и тем же субъектам правоотношений подлежат применению нормы как гражданского законодательства, так и административного (градостроительного). Комплексность правового регулирования строительной деятельности нередко обуславливает сложности, возникающие в плоскости правоприменения, связанные с существующими различиями частного и публичного права в части методов и способов регулирования, объема автономии субъектов права. Для преодоления разногласий между публичным и частным правом, а также для унификации нормативно-правового регулирования высшие судебные инстанции прибегают к составлению и публикации предметных разъяснений [Новиков, Ткачев, с. 170].

С учетом комплексного характера строительное право определяется как межотраслевой комплекс норм права, регулирующих отношения, возникающие при осуществлении строительной деятельности в любой из её видов. Межотраслевой характер правовых норм выражается в том, что строительное право включает в себя положения различных отраслей права, как частных, так и публичных, которые в своей взаимосвязи регулируют поведение участников строительной деятельности в различных его направлениях. В частности, это нормы гражданского, административного, финансового права и других отраслей.

Особое место в регулировании строительной деятельности занимает ГрК РФ, который, в частности, определяющий понятие строительной деятельности и, соответственно, виды такой деятельности, а также закрепляющий стадии капитального строительства:

— оформление земельного участка для строительства и подготовка соответствующей документации в соответствии с правилами землепользования и застройки;

— проведение инженерных изысканий в целях разработки проектной документации объектов капитального строительства;

— выполнение отождествления объектов капитального строительства проектировщиком или застройщиком в рамках процедуры, предусмотренной Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

— разработка проектной документации объектов капитального строительства в рамках проведения архитектурно-строительного проектирования;

— проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства, а также государственной экологической экспертизы проектной документации, когда ее проведение регламентируется законодательством;

— проведение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, когда ее проведение регламентируется законодательством;

— получение разрешения на строительство в случаях, прямо указанных в законе;

— извещение органов государственного строительного надзора о начале проведения капитального строительства не позже, чем за 7 рабочих дней до начала выполнения данных работ;

- непосредственно работы по проведению строительства объектов капитального строительства;
- ввод построенного объекта капитального строительства в эксплуатацию и получение соответствующего разрешения;
- проведение государственной регистрации прав на построенный объект капитального строительства как недвижимого имущества.

Важным отраслевым нормативным актом является Федеральный закон «О техническом регулировании» [46], на основании которого разрабатываются технические регламенты, устанавливающие необходимые требования, обеспечивающие безопасность строительных работ, единство технических измерений и другое.

Поскольку строительная отрасль является технически сложной, то на основании указанного федерального закона был принят специализированный нормативный акт – Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [42]. Регламент устанавливает обязательные требования к безопасности зданий и сооружений любого назначения (в том числе входящих в их состав инженерно-технических сетей), а также к связанным с ними процессам изыскания, проектирования, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса). В Регламенте определено, что для обеспечения соблюдения установленных требований на обязательной основе должен применяться Перечень национальных стандартов и сводов правил, утвержденный Правительством РФ [42, п. 1 ст. 6, п. 3 ст. 42], которые относятся уже в сфере технического регулирования строительной отрасли.

Важным нормативным актом в сфере строительства также можно назвать Земельный кодекс РФ [50], так как строительство невозможно без использования земельных участков. Земельный кодекс регулирует вопросы земельных правоотношений. Применительно к строительной деятельности важную роль играют положения о категориях земель и видах их

разрешенного использования, о правах на землю, о порядке предоставления земельных участков и многие другие.

Имущественное регулирование строительной деятельности и взаимоотношения её участников основываются на положениях ГК РФ, в частности, на нормах главы 37 «Подряд» [52], устанавливающих общие положения о договоре подряда и дополнительные требования к отдельным его разновидностям (бытовой подряд, строительный подряд, подряд на выполнение проектных и изыскательских работ, подряд для государственных или муниципальных нужд). Аналогичным образом ГК РФ определяет общие положения о сделках, договорах и обязательствах (в том числе: условия и порядок обеспечения исполнения обязательств, ответственность за нарушение обязательств, их прекращение и иные), а также предусматривает и регулирует иные договорные конструкции, применимые в строительстве (которые будут далее рассмотрены в настоящей работе).

В договорных отношениях, одной из сторон которых является государственный или муниципальный заказчик, действуют специальные нормы законодательства, и стороны обязаны следовать прямо предусмотренному административному порядку при заключении, изменении, исполнении и расторжении договора [41].

Поскольку строительная деятельность подразумевает движение денежных средств и материально-товарных ценностей (материально-технических ресурсов) между свободными участниками хозяйственных отношений, то на нее распространяются требования правовых норм финансового законодательства, связанные с уплатой обязательных платежей, декларированием хозяйственных операций и соблюдением публичного порядка перемещения товаров через государственную границу РФ. К таким актам относятся НК РФ (в части определения оснований и объема налоговых обязанностей), Таможенный кодекс Евразийского экономического союза и Закон о таможенном регулировании (в части определения порядка

перемещения товаров через государственную границу, условий уплаты таможенных платежей, определения размера таких платежей).

В качестве нормативно-правовой базы осуществления строительной деятельности в России выступают следующие нормативные правовые акты;

- Гражданский кодекс РФ (часть первая) [53];
- Гражданский кодекс РФ (часть вторая) [52];
- Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) [43];
- Градостроительный кодекс РФ [45];
- Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [41];
- Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [42];
- Земельный кодекс РФ [50];
- Федеральный закон «О техническом регулировании» [46];
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) [51];
- Таможенный кодекс Евразийского экономического союза (Приложение №1 к Договору о Таможенном кодексе Евразийского экономического союза) [39];
- Федеральный закон «О таможенном регулировании в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [40];
- строительные нормы и правила (СНИП), в частности, но не ограничиваясь, СНИП «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство. СНИП 12-04-2022» [55], регулирующие порядок выполнения отдельных видов строительных работ, конкретизирует требования по охране труда и безопасности;
- иные нормативные правовые акты, регулирующие строительную деятельность в РФ.

Таким образом, регулирование строительной деятельности имеет частноправовые и публично-правовые аспекты, которые подчеркивают многоаспектность рассматриваемых правоотношений. С одной стороны, стороны вступают в правоотношения, заключают и исполняют договоры в сфере строительной деятельности, преследуя цель обеспечения своих имущественных и (или) неимущественных интересов, носящих частный характер. С другой стороны, строительная деятельность связана с различными рисками, которые государство ставит под соответствующий административный контроль (надзор) посредством введения обязательных требований.

1.4. ВИДЫ ДОГОВОРОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Наиболее распространенной договорной конструкцией в рамках отношений по осуществлению строительной деятельности является договор подряда, предусмотренный главой 37 ГК РФ. В рамках вышеуказанной главы отражены общие положения о подряде, а также особенности строительного подряда, подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, а также подряда для государственных или муниципальных нужд.

Помимо этого, строительная деятельность, бесспорно, обеспечивается применением иных договорных конструкций, различающихся по своему содержанию, объекту и субъектам правового регулирования, в отношении которых юридической наукой выработаны различные критерии их классификации.

Соответственно, выделяются следующие классификационные критерии договоров в сфере строительства [Гущин, Терещенко, с. 105]:

1. По предмету соглашения договоры в сфере строительной деятельности подразделяются на простые и сложные или, именуемые иначе, одноэлементные и многоэлементные. В простых договорах предмет может

включать в себя только материальный или только юридический элемент (в частности, договор участия в долевом строительстве и инвестиционный договор). К сложным договорам относятся, к примеру, договор строительного подряда и договор о развитии застроенной территории [Гущин, Терещенко, с. 106-107].

2. По отраслевой принадлежности регулирующих норм договоры в сфере строительной деятельности подразделяются на отраслевые, межотраслевые, комплексные. Под отраслевыми договорами понимаются те, в которых нормативно-правовое регулирование осуществляется нормами гражданского права (договор подряда). Под межотраслевыми – те, нормативно-правовое регулирование в которых осуществляются нормами иной отрасли права (договор о развитии застроенной территории). Под комплексными – те, в которых правоотношения урегулируются нормами комплексных правовых актов, которые могут быть отнесены к нескольким отраслям права (договор участия в долевом строительстве).

3. По соотношению публично-правовых и частноправовых интересов: договоры в сфере строительной деятельности подразделяются на договоры, заключаемые между частными субъектами (договор подряда, договор об оказании услуг по разработке проектной (строительной) документации), в основе которых лежат частноправовые (имущественные) интересы, и договоры государственно-частного партнерства, к которым относятся инвестиционные договоры, концессионные соглашения и договоры о развитии застроенной территории. Эти Договоры характеризуются тем, что в них доминируют интересы публичного (государственного) характера, связанные с созданием общественной инфраструктуры и надлежащих условий проживания для неопределенного круга лиц.

Указанные критерии являются не взаимоисключающими, а дополняющими друг друга при классификации договоров, применяемых в строительной деятельности.

Специфическое место в строительной деятельности занимают инвестиционные договоры. Данный договор является консенсуальным, двусторонним и возмездным. К существенным условиям подобных договоров относится следующее:

- сведения о реализуемом инвестиционном (строительном) проекте;
- описание объекта инвестиций;
- сроки реализации проекта, список обязательных показателей и сроки их достижения (экономические, социальные, бюджетные);
- объем инвестиций и срок их предоставления;
- сведения об условиях и форме осуществления государственной поддержки;
- процедура предоставления промежуточной и итоговой отчетностей инвестора относительно реализации инвестиционного проекта;
- условия предоставления земельного участка для строительства (при условии предоставления такого участка инвестором);
- сроки ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
- иные условия.

Широко представлена в строительной деятельности конструкция договора участия в долевом строительстве. Особенность данного договора заключается в том, что объект долевого строительства включает себя как помещение (жилое либо нежилое), так и долю в общем имуществе многоквартирного дома (объекта недвижимости). Помимо этого, договор участия в долевом строительстве подразумевает целевое использование застройщиком денежных средств, выплаченных дольщиком в порядке возмещения расходов застройщика на строительство объекта долевого строительства, из чего следует закрепленное законодательством право участника долевого строительства на осуществление контроля за целевым использованием выплаченных денежных средств, равно как и

государственный контроль за исполнением застройщиком своих обязанностей по договору. Исходя из приведенных выше критериев и классификации, настоящий договор относится к группе комплексных.

Характеризуя договорные конструкции, направленные на обеспечение публичного интереса, следует отметить договор о развитии застроенной территории. Настоящий договор относится к консенсуальным, двусторонним, комплексным, имущественным и подразумевает проведение следующих мероприятий, связанных с развитием застроенной территории:

- разработка проекта планировки застроенной территории;
- передача в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, предназначенных для предоставления переселяемым с застроенной территории гражданам по договорам найма специализированного жилого помещения, договорам социального найма
- уплата выкупной цены за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления в соответствии с законодательством жилые помещения и земельные участки, расположенные на застроенной территории, подлежащей развитию.

Специфика настоящего договора заключается в том, что орган местного самоуправления в рамках реализации своих властных полномочий на стадиях заключения договора и его исполнения уполномочен принимать решение о развитии застроенной территории, о проведении аукциона на право заключения договора, утверждать проект планировки застроенной территории, принимать решение об изъятии жилых помещений и жилых участков.

Также специфика настоящего договора выражается в субъектном составе. В рамках исполнения данного договора застройщик выполняет строительные работы, требующие от него получения допуска саморегулируемой организации, из чего с учетом ранее указанного следует,

что застройщиком может выступать только юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель.

В рамках рассмотрения вопроса о применимых в строительстве договорных конструкциях нельзя не упомянуть договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ. Данная конструкция тесно взаимосвязана со строительным подрядом, поскольку ведение строительных работ требует предварительного составления технической документации, на основании которой данные работы будут производиться. В соответствии с п. 2 ст. 743 ГК РФ, п. 16.1 ст. 34 Закона о контрактной системе в сфере государственных и муниципальных закупок [41] сторонами в договоре строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации. С учетом неоднородности судебной практики несоблюдение указанного условия может повлечь риски признания договора строительного подряда незаключенным [Новиков, Ткачев, с. 61]..

Содержание договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, права и обязанности сторон, иные особенности регулирования отношений регулируются ст. 758-762 ГК РФ, а также различными строительными регламентами, строительными нормами и правилами. Предмет настоящего договора заключается в разработке проектной и (или) рабочей документации и инженерных изысканий, а немаловажной особенностью является тот факт, что при разработке технической документации возникает объект авторских прав, правовое регулирование которого осуществляется на основании положений Части четвертой ГК РФ [43].

Обусловлено это тем, что создание проектной документации подразумевает творческий (интеллектуальный) характер деятельности, а п. 1 ст. 1259 ГК РФ относит к объектам авторских прав и произведения архитектуры, градостроительства, в том числе в виде изображений и макетов. Из указанного вытекает обязанность проектировщика гарантировать заказчику отсутствие у третьих лиц возможности воспрепятствовать

исполнению договора строительного подряда, то есть обеспечить отсутствие у третьих лиц исключительных прав на проектную документацию либо достичь договоренности с правообладателем таких исключительных прав.

Все вышеперечисленное выражает комплексный характер отношений, возникающих из договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, сочетающих в себе нормы различных отраслей российского законодательства, а также публично-правовые и частноправовые начала.

В соответствии со ст. 708 ГК РФ существенными условиями настоящего договора являются условия о предмете и сроке выполнения работ. Из правоприменительной практики высших судебных инстанций следует и отмечается исследователями, что договор строительного подряда следует считать незаключенным при условии, что в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ, поскольку к договору строительного подряда принципиально неприменимы положения п. 2 ст. 314 ГК РФ, согласно которым обязательство, не предусматривающее сроков его исполнения и не содержащее условий, позволяющих такой срок определить, должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования об исполнении. Обоснование выражается в том, что сам характер работ, выполняемых по договору строительного подряда, сложность и продолжительность указанных работ подразумевает объективные невозможности их выполнения в столь короткий календарный срок [Курбатов, с. 63].

Для соблюдения публичных интересов в строительной сфере договор должен содержать условие о необходимости проведения государственной либо негосударственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий в целях независимой оценки качества разработанной документации и соответствия техническим и нормативным требованиям.

Наиболее распространенной договорной конструкцией является договор строительного подряда.

Предмет данного договора, в соответствии с действующими требованиями гражданского законодательства, составляют работы (возведение, реконструкция, капитальный ремонт), выполнение которых требует от подрядчика получения соответствующего допуска саморегулируемой организации.

Исследователи отмечают также следующие характеристики предмета договора строительного подряда:

во-первых, предмет договора выражается в завершенном объекте недвижимости (результате), подготовленном к сдаче;

во-вторых, предметом договора признается деятельность подрядчика, выражаемая в возведении (строительстве, реконструкции) объекта, то есть выражаемая в том числе в самом процессе выполнения соответствующих строительных работ;

в-третьих, предмет договора классифицируется как сложный, состоящий как из процесса выполнения работ, так и из достигаемого материального результата [Рожков, с. 140].

В научной литературе, в частности, отмечаются такие квалифицирующие признаки договора строительного подряда, как выполнение работ на объекте, неразрывно связанном с землей, а также сложность и значимость выполняемых работ, влияющие на прочность и нормальное функционирование здания [Козлова, с. 160].

Из действующих норм законодательства следует, что подрядчиком по договору строительного подряда могут выступать юридические лица и индивидуальные предприниматели.

В рамках настоящей работы также необходимо указать, что договор строительного подряда как базовая договорная конструкция строительной деятельности имеет определенные пересечения и соотношения с иными договорными конструкциями, на уровне отдельных элементов и признаков с ним схожими. Анализ общих положений и различий позволит более полно и

точно охарактеризовать содержание и природу договора строительного подряда.

Следует отметить, что договор строительного подряда имеет общее с конструкцией договора купли-продажи будущей вещи. Прежде всего, схож элемент того, что после создания вещи право собственности на нее должно быть передано заказчику (покупателю), обязующемуся уплатить определенную договором денежную сумму. Также оба договора носят продолжительный характер, поскольку момент заключения договора и момент исполнения обязательства (передачи права собственности на вещь) расходится во времени. Тем не менее, договор строительного подряда, в отличие от купли-продажи будущей вещи, регулирует не только обязанность по передаче вещи, но и сам процесс выполнения работ, а также сдачу объекта строительства. В рассматриваемом контексте следует отметить позицию ВАС РФ, согласно которой осуществление строительства на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществляющему строительство, с обязательством в последующем передать готовый объект строительства оплатившему лицу регулируется нормами о купле-продаже будущей вещи [60].

Договор строительного подряда также имеет определенное соотношение с договором оказания услуг, что, впрочем, не отменяет существенного различия: оказание услуг имеет своим предметом невещественное благо, то есть заказчика в договоре оказания услуг в большей степени интересует не создаваемый исполнителем вещественный результат, который является факультативным элементом, а сама деятельность исполнителя. В отличие от оказания услуг, договор строительного подряда напрямую регулирует не только деятельность подрядчика по выполнению определенных работ, но и обязанность последнего передать заказчику овеществленный результат деятельности, имеющий для него экономическую (потребительскую) ценность [Прищепов, с. 52].

Существенные общности договор строительного подряда имеет с договором долевого участия в строительстве, поскольку и там и там содержание договора сводится к обязанности профессионального участника выполнить строительные работы и передать приобретателю объект недвижимости (объект строительства) для последующего его полезного использования в хозяйственных и (или) иных целях. Тем не менее, рассматриваемые договоры имеют и существенные различия, позволяющие утверждать, что эти договоры не тождественны по своей правовой природе, и договор долевого участия имеет специфические особенности, не характерные для договоров строительного подряда. Прежде всего, в соответствии со ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительные и связанные с ним работы в соответствии с технической (проектной) документацией, предоставляемой ему заказчиком. В рамках же договора долевого участия, как следует из содержания ст. ст. 3, 4 и 7 Закона о долевом строительстве [44], застройщик самостоятельно осуществляет разработку проектно-технической документации, у дольщика не возникает обязанность по передаче соответствующей документации в целях строительства объекта недвижимости.

Далее, договоры отличаются моментом исполнения подрядчиком и застройщиком своих обязательств. Подрядчик в соответствии со ст. 708 ГК РФ обязан передать результат работ в течение срока, предусмотренного договором строительного подряда, тогда как сроки застройщика на передачу объекта по договору долевого участия сформулированы следующим образом - «не ранее момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее срока, установленного договором», - что следует из п. п. 2 и 3 ст. 8 Закона о долевом строительстве.

Еще одним отличием служит земельный участок, на котором подрядчик и застройщик ведут предусмотренную договором строительную деятельность. Подрядчик не имеет каких-либо вещных прав в отношении того земельного участка, на котором он осуществляет строительные работы –

данный земельный участок, как правило, находится в собственности заказчика, либо последний имеет ограниченное вещное право на него. Застройщик же осуществляет строительство на том земельном участке, в отношении которого сам обладает каким-либо вещным правом, абсолютным (право собственности) либо ограниченным (аренда, субаренда, безвозмездное пользование и т.д.), что также следует из п. 1 ст. 3 Закона о долевом строительстве.

Наряду с этим необходимо отметить, что предметом договора строительного подряда выступает индивидуально-определенная недвижимая вещь, которая создается в соответствии с указаниями заказчика и с учетом возникающих именно у него потребностей хозяйственного оборота. Застройщики же в большинстве своем осуществляют строительство в соответствии с заранее разработанной им типовой документацией и возводят типовые объекты (многоквартирные дома и (или) жилые комплексы), в отношении которых у дольщика отсутствует возможность внесения изменений – он может лишь «присоединиться» к тому проекту технической документации, который применяется застройщиком.

Необходимо также отметить, что заказчик по договору строительного подряда в случае расторжения договора до приемки результата работы приобретает вещное право на результат выполненной работы, что следует из содержания ст. 729 ГК РФ, тогда как участник долевого строительства в аналогичных обстоятельствах обладает лишь обязательственным правом требования к застройщику о возврате денежных средств и причитающихся сверх них сумм процентов [Трапезников, с. 20]

И, в завершении анализа договоров строительного подряда и долевого участия в строительстве, отметим различие в субъектном составе рассматриваемых правоотношений: из самой формулировки «договор долевого участия» напрямую следует, что на предмет договора (объект недвижимости) претендует множество лиц (в соответствующей части, в «доле», предусмотренной договором), тогда как практика заключения и

исполнения договоров строительного подряда обычно свидетельствует об обратном – заказчиком выступает единственное лицо, иные ситуации являются скорее исключением из правил, что соотносится с ранее указанным тезисом об индивидуально-определенном предмете договора строительного подряда.

Глава 2. Договор строительного подряда как основная договорная конструкция в строительной деятельности

2.1. Заключение договора строительного подряда. Существенные условия договора

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика (потребителя) определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Соответственно, договор строительного подряда заключается сторонами на строительство либо реконструкцию здания, сооружения или иного объекта капитального строительства, равно как и на выполнение иного рода строительных работ, к которым относятся монтажные, пусконаладочные и иные виды работ, неразрывно связанные с объектом строительства.

Существенными условиями договора строительного подряда, исходя из содержания ст. 740 ГК РФ и существа правоотношения, являются предмет договора и срок выполнения согласованных строительных работ.

Неотъемлемым условием договора строительного подряда выступает условие о сроке выполнения работ. В соответствии с п. 1 ст. 708 ГК РФ начальный и конечный сроки выполнения работы должны быть отражены в договоре. Долгое время судебная практика полагала, что отсутствие в договоре конкретного срока окончания работ означает незаключенность договора, однако подобная позиция была отвергнута ВАС РФ, полагавшим следующее: если начальный момент периода выполнения подрядчиком работ определен указанием на действия заказчика или иных лиц, то предполагается, что такие действия будут совершены в срок,

предусмотренный договором, а при его отсутствии — в разумный срок. В таком случае сроки выполнения работ считаются согласованными [59, п. 6].

Таким образом, конечный срок выполнения работ по договору строительного подряда не требует обязательного указания даты их завершения и может выражаться в привязке к определенным действиям заказчика или третьих лиц, которые фактически отражают надлежащее исполнение договорного обязательства.

Достаточно дискуссионным в законодательстве, правоприменительной практике и юридической науке является вопрос о признании цены в качестве дополнительного существенного условия договора строительного подряда. Дискуссионность подобного вопроса вытекает из нескольких норм гражданского законодательства.

С одной стороны, п. 1 ст. 702 и п. 1 ст. 740 ГК РФ определяют договор подряда (в том числе и строительного) как обязательство подрядчика в установленный договором срок выполнить согласованные сторонами работы и следующее за этим обязательство заказчика принять результат работ и уплатить обусловленную цену. Из п. 1 ст. 709 ГК РФ следует, что в отсутствие в договоре указаний на цену либо способ ее определения цена может быть определена в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ по аналогии с ценой, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные работы. Из приведенного вытекают такие существенные условия договора, как предмет и сроки выполнения работ, но не цена строительных работ.

С другой стороны, сама формулировка п. 1 ст. 709 ГК РФ о том, что в договоре указывается цена подлежащей выполнению работы либо способы ее определения, носит императивный характер, что может толковаться в качестве дополнительного существенного условия договора подряда, равно как и описательная детализация способов ее определения, отраженная в п. п. 2 – 4 настоящей статьи, раньше служила свидетельством судам о существенности рассматриваемого условия.

В юридической литературе представлена соответствующая позиция, согласно которой условие о цене договора строительного подряда (согласованное посредством согласования сторонами строительной сметы) является существенным условием рассматриваемой договорной конструкции [Чувашев, с. 7; Демидова, Осипов, с. 44; Шпачева, с. 55; Сергеев, Толстой, с. 389, 391; Бандурина, Демкина, Ефимова и др., с. 421; Лисица, с. 36; Галицкая, с. 99].

ВС РФ при рассмотрении спора из заключенного муниципального контракта отметил, что условие о цене договора (строительного подряда) является существенным условием [64].

Поскольку конструкция договора строительного подряда носит синаллагматический характер и подразумевает наличие встречных обязанностей сторон – по выполнению работ (со стороны подрядчика) и принятия таких работ и уплаты за них обусловленной стоимости, то полагается обоснованным рассматривать цену как дополнительное существенное условие договора строительного подряда.

С точки зрения экономических интересов сторон можно подкрепить позицию следующим:

(1) заказчик, обращаясь к подрядчику за выполнением строительных работ, в равной степени заинтересован в том, чтобы: предусмотренная соглашением сторон работа была выполнена с учетом заявленных ожиданий по качеству и техническим характеристикам будущего объекта;

(2) согласованная сторонами работа была выполнена в определенные сроки, которые заказчик считает оптимальными для удовлетворения своих хозяйственных потребностей, а подрядчик – возможными к соблюдению;

(3) согласованная сторонами работа была выполнена по стоимости, которая в равной степени удовлетворяет финансовые интересы участников соглашения (дополнительно заметим, что закон предусматривает в равной степени возможность сторон как определить твердую стоимость

строительных работ, так и алгоритм её определения в дальнейшем при исполнении договора).

Несогласование условия о цене договора, равно как и несогласование условий о сроке выполнения работ, порождает для сторон правоотношения состояние неопределенности, которым в свою очередь обусловливается возможность возникновения различных рисков. Соответственно, несогласование сторонами существенных условий договора порождает риски признания договора строительного подряда незаключенным.

ВАС РФ в рамках рассмотрения споров формулировал позицию, согласно которой стороны признаются не достигшими соглашения по поводу предмета договора в случае, если ими не определены содержание и объем работ, подлежащих выполнению [68].

В данном контексте существенным является вопрос разграничения понятий процесса согласования предмета договора и заключения договора. В судебной практике дано исчерпывающее толкование различий указанных понятий. Так, заключение договора подряда в обязательном порядке включает факт согласования конкретно-определенного предмета договора, то есть объема и вида работ, подлежащих выполнению, указание на объект строительства и сроки выполнения. В иных обстоятельствах, свидетельствующих лишь о предпринимаемых сторонами попытках определения предмета договора, начале между сторонами деловой переписки по поводу согласования предмета контракта, то такой договор не может быть признан заключенным на рассматриваемом этапе и, соответственно, не порождает встречные обязательства сторон [96].

В экономическом обороте сложился подход, согласно которому офертой в рамках договорных отношений выступает факт отправки одной из сторон другой подписанных экземпляров договора с предложением рассмотреть его, подписать и направить обратно один из экземпляров. При этом на практике распространены рамочные договоры, заключение которых само по себе не порождает конкретные обязательства сторон, для этого в

дальнейшем требуется согласование индивидуально-определенных условий посредством заявки на отгрузку товара (выполнение работ, оказание услуг), счета на оплату, подписания спецификаций. В строительной сфере направление и подписание проекта договора тоже не является единственной достаточной мерой, поскольку из п. 1 ст. 740 ГК РФ следует обязанность подрядчика выполнить работы по заданию заказчика.

Кроме того, п. 1 ст. 743 ГК РФ предусматривает, что подрядчик обязан при исполнении договора действовать в соответствии с технической документацией, соблюдая установленные ею требования в части объема работ, их содержания и иных технически важных условий. Таким образом, проведение строительных работ требует исчерпывающей конкретизации характеристик предполагаемого объекта недвижимости, документальным выражением чего служит техническое задание на строительство объекта и проектная документация, к составлению которой законодательством также предъявляются обязательные требования [57].

Из ранее приведенного следует, что техническое задание, направляемое заказчиком подрядчику, является обязательной частью оферты, на основании которой в дальнейшем составляется проектная документация. Составление проектной документации невозможно без предварительного составления и направления технического задания, поскольку последнее свидетельствует о согласовании объекта строительства. Указанное умозаключение находит поддержку в материалах судебной практики [81].

При исполнении договоров строительного подряда существенной проблемой подрядчика в значительном количестве спорных случаев является взыскание с заказчика стоимости дополнительных работ, которые были фактически выполнены первым и приняты вторым, но не предусмотрены договором и сметной документацией.

Положения ст. 743 ГК РФ обязывают стороны подробно документально фиксировать в рамках строительного подряда объем,

содержание и иные требования, предъявляемые к выполняемым работам, а также согласовывать их со сформированной ценовой сметой.

С точки зрения процесса строительства не всегда соблюдение необходимых документальных процедур (приостановление работ на объекте, согласование изменений в договор / проектно-техническую документацию / сметную документацию) допускается возможным, поскольку запуск любой из процедур согласования изменений занимает определенное время, которое фактически вычитается из срока выполнения работ либо сроков, когда эти работы в принципе могут вестись (исходя из климатических, погодных, технических и иного рода факторов). Помимо этого, строительный процесс может сопровождаться обнаружением ранее непредвиденных обстоятельств, существенно изменяющих объем работ, необходимых к выполнению для надлежащей эксплуатации объекта недвижимости.

В указанных обстоятельствах подрядчикам, к сожалению, приходится прибегать к устному согласованию изменений в проектной или иной документации, увеличению объема согласованных работ и (или) добавлению новых видов работ к выполнению, чтобы уложиться в вышеупомянутые сроки и надлежащим образом исполнить обязательство. Такой подход подрядчика к принятию на себя дополнительных обязанностей без одновременного отражения указанных изменений в документации (договоре) свидетельствует о фидуциарном характере подрядного (строительного) правоотношения, о тесной связи заказчика и подрядчика на стадии исполнения договора.

Проблемы могут возникать в неподписании заказчиком актов по форме КС-2 и КС-3 (об этом упоминалось ранее в работе) и отказе в оплате дополнительных работ по причинам отсутствия надлежаще оформленного и заключенного дополнительного соглашения, отсутствия необходимости в проведении таких работ и прочим [Дячук, с. 31].

Необходимо отметить, что гражданское законодательство различает два способа определения цены в договоре подряда, допустимых к

применению сторонами: договор с твердой ценой и договор с приблизительной ценой, подразумевающий согласование сторонами порядка (условий) определения стоимости [Васильева, Курдупова, с. 215].

При заключении договора строительного подряда с условием о твердой стоимости работ выполнение подрядчиком дополнительных работ будет бесспорно подлежать оплате при условии, что выполнение таких работ, а равно и внесение изменений в проектную и сметную документацию согласованы заказчиком. Доказательством согласования изменений заказчиком, в первую очередь, служат дополнительные соглашения к договору строительного подряда.

Таким образом, по договору строительного подряда с твердой стоимостью подрядчику проблематично рассчитывать на оплату фактически выполненных им работ в отсутствие соответствующих изменений в договорную документацию относительно цены работ. Судебная практика придерживается указанного подхода и ограничивает возможности подрядчика по взысканию денежных сумм, причитающихся за выполнение дополнительных работ [78].

2.2. Иные условия договора строительного подряда

При осуществлении строительной деятельности субъекты несут многочисленные правовые риски, связанные с заключением договоров строительного подряда, их исполнением, а также возможностями сторон по защите нарушенных прав и законных интересов.

Одним из способов защиты своих интересов стороны могут согласовать включение в текст договора подряда так называемых случайных условий договора. Эти условия не могут быть отнесены к существенным условиям договора и в соответствии с нормами гражданского законодательства могут быть специально предусмотрены договором. То есть,

данные условия могут быть отличны от диспозитивных норм соответствующего раздела ГК РФ.

— в соответствии с п. 1 ст. 704 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором подряда, строительные работы выполняются иждивением подрядчика, что, однако, не препятствует сторонам установить в договоре обязанность заказчика предоставить подрядчику необходимые материалы и оборудование, в результате чего заказчик обязан оплачивать только работы подрядчика;

— в соответствии с п. 1 ст. 747 ГК РФ заказчик обязан своевременно предоставить подрядчику земельный участок для выполнения строительных работ. Из указанного следует также возможность сторон конкретизировать земельный участок, подлежащий предоставлению (указание адреса, площади, кадастрового номера, реквизитов правоустанавливающих документов);

— положения ст. ст. 711 и 746 ГК РФ о порядке оплаты строительных работ носят диспозитивный характер, что позволяет сторонам договора установить порядок оплаты работ самостоятельно: это может выражаться в единовременной оплате работ либо поэтапной оплате соразмерно сдаче промежуточных этапов (работ), применении условий предоплаты либо постоплаты;

— из п. 1 ст. 708 и п. 1 ст. 753 ГК РФ следует право сторон согласовать промежуточные сроки выполнения работ, составив календарный план работ, детализирующий этапы строительных работ, объем работ на каждом из этапов и их стоимость;

— из общих положений гражданского законодательства вытекает право сторон предусмотреть условия об обеспечении исполнения обязательств по договору. Наиболее распространенным в практике строительного подряда является такой способ обеспечения обязательства, как независимая гарантия, обеспечивающая заказчику возможность

получения денежных средств, уплаченных им в порядке предоплаты в случае неисполнения обязательств подрядчиком. Также в предпринимательской практике широко представлен обеспечительный платеж, используемый в качестве гарантии оплаты неустойки либо засчитываемый в счет причиненных убытков. Договор определяет размер обеспечительного платежа и в соответствии с п. 3 ст. 381 ГК РФ может предусматривать условие о восполняемости обеспечительного платежа в случае, если обеспечительный платеж был зачтен в счет оплаты неустойки либо возмещения убытков;

— в качестве самостоятельного документа либо в тексте договора строительного подряда, как правило – в разделе об ответственности сторон, может быть предусмотрено соглашение о неустойке, устанавливающее основание применения к виновной стороне финансовых санкций за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательства, а также формула расчета неустойки, которая в большинстве случаев высчитывается в качестве процента от суммы неисполненного обязательства (фиксированный процент либо процент, определяемый исходя из действующей ставки рефинансирования). То есть за просрочку по исполнению обязательств возможен и штраф, и пени (комбинированная неустойка). Стоит отметить, что по общему правилу, если иное прямо не предусмотрено законом либо договором, взыскание неустойки не исключает возможностей кредитора по взысканию понесенных им убытков полностью сверх суммы неустойки (штрафная неустойка) либо в части, не покрытой неустойкой (зачетная неустойка) [58, п. 60].

В отношении применения неустойки по договору строительного подряда можно также упомянуть следующее: недопустимо одновременное начисление неустойки за нарушение конечных сроков окончания работ и промежуточных сроков за один и тот же факт нарушения, поскольку

указанное означает привлечение подрядчика к двойной ответственности за одно и то же деяние [73].

В продолжение темы о возможных условиях договора строительного подряда, устанавливающих в пределах диспозитивности норм гражданского законодательства дополнительные гарантии сторон, можно упомянуть возможность согласования положения о предоставлении стороной вместе с используемыми материалами и оборудованием документов, подтверждающих качество таких материалов и оборудования. К подтверждающим документам относятся сертификаты качества, сертификаты соответствия, а также паспорта продукции от завода-изготовителя и иные документы. Указанная мера позволит обеспечить документальное подтверждение безопасности применимых материальных ресурсов, поскольку строительная деятельность тесно связана с потенциальными угрозами для жизни и здоровья неопределенного круга людей, как принимающими участие в проведении строительных работ, так и впоследствии посещающими (эксплуатирующими) объект недвижимости [Виговский, с. 47].

2.3. Ответственность сторон за неисполнение обязательств по договору.

В судебной практике представлены споры, связанные с взысканием подрядчиком убытков, понесенных им в связи с разработкой проектной документации. Договоры строительного подряда могут предусматривать обязанность любой из сторон предоставить соответствующую документацию в определенные сроки. В случае же, если заказчик, на которого возлагается подобная обязанность, уклоняется от ее исполнения, подрядчик вынужден нести самостоятельно расходы по разработке технической документации, которые впоследствии подлежат взысканию с заказчика, принявшего результат строительных работ. Рассматриваемые расходы, безусловно,

понесены стороной в целях исполнения договорного обязательства и напрямую связаны с предметом договора, что, полагаем, обуславливает правомерность последующего взыскания убытков. Приведенные тезисы находят подтверждение в судебной практике [89].

Надо отметить, что на практике заказчик может отказываться от подписания акта приема-передачи, что затрудняет подрядчику юридическое завершение своих договорных обязательств. Причины отказа могут быть в равной степени связаны как с некачественным выполнением строительных работ подрядчиком, так и с недобросовестным намерением заказчика на неосновательное обогащение за счет подрядчика. Отказ заказчика от подписания акта приема-передачи, будучи существенным препятствием для подрядчика, тем не менее, может быть преодолен посредством составления подрядчиком одностороннего акта приемки результатов работ с отметкой об отказе заказчика от подписания – соответствующее правомочие установлено п. 4 ст. 753 ГК РФ. ВАС РФ высказывал позицию, заключающуюся в том, что односторонний акт приема-передачи результата работ может быть признан судом недействительным исключительно в тех случаях, когда мотивы отказа одной из сторон признаются судом обоснованными. Следовательно, в иных обстоятельствах односторонний акт приема-передачи является доказательством надлежащего выполнения подрядчиком договорного обязательства, и в случае отказа заказчика от оплаты работ подрядчик вправе обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением.

При этом суд рассматривает иные доводы сторон, которые подтверждают или опровергают факт возникновения между участниками процесса материальных правоотношений. В частности, подрядчику может быть отказано в удовлетворении исковых требований при условии, что он не сможет подтвердить наличие договорных отношений (ведение переговоров, деловой переписки и иные обстоятельства) [79; 80].

В ситуациях же принятия заказчиком результата работ без их оплаты суды активно придерживаются такого толкования правил о подряде, из

которого следует, что сдача подрядчиком и принятие заказчиком результатов работы является основанием возникновения обязательства заказчика по оплате выполненных (и принятых) работ [Чумаченко, с. 12; 75; 77].

При условии принятия заказчиком работ с отсутствием их оплаты возникает немаловажный вопрос судебной-правовой защиты: на каком основании – по правилам о неосновательном обогащении либо по правилам из договора строительного подряда – следует производить взыскание денежных средств за выполненные работы? Суды, основываясь в основном на правовой позиции ВАС РФ [61, п. 2], утверждают, что указанные обстоятельства принятия строительных работ без оплаты свидетельствуют о заключении сторонами подрядного соглашения по правилам, аналогичным заключению договора подряда без определения цены, из чего вытекает необходимость применения п. 3 ст. 424 ГК РФ об использовании цены, уплачиваемой за аналогичные работы. В таком случае необходимо также с установлением факта выполнения спорных работ установить факт принятия таких работ и определить их потребительскую ценность для заказчика. При установлении всех необходимых фактов строительные работы подлежат оплате заказчиком. В указанной ситуации судебная практика исходит из оценки фактического материального правоотношения, которое по своим свойствам соответствует признакам договора подряда с точки зрения предмета договора, обязательства сторон и характера осуществляемой ими деятельности.

Однако некоторые суды усматривают в подобных ситуациях признаки неосновательного обогащения заказчика, поскольку в соответствии со ст. ст. 432 и 708 ГК РФ такой договор не может считаться заключенным ввиду несогласования всех существенных условий, а заказчик за счет подрядчика приобретает благо, имеющее для него потребительскую ценность, и сберегает собственные денежные средства в ущерб имущественной массе подрядчика без должного на то основания [90].

Согласно п. 1 ст. 396 ГК РФ уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождает должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором. С учетом отсутствия в правилах о подряде ограничивающих положений, логично предполагать право заказчика на обращение в суд с требованием о принуждении подрядчика к исполнению обязательства в натуре, что, однако, не соответствует судебной практике. Суды считают такой способ защиты прав заказчика недопустимым и в рассматриваемых обстоятельствах полагают, что применению подлежат не правила об исполнении обязательства в натуре, а положения о расторжении договора, взыскании в качестве убытков ранее выплаченных денежных (авансовых) средств и взыскании неустойки [99].

Дополнительно отметим, что действующий национальный правопорядок скорее не предусматривает возможности подачи иска заказчика к субподрядчику в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения договорного обязательства. Прежде всего, право на подачу такого иска рассматривается как необоснованное исключение из принципа относительности договорных обязательств, поскольку в подобном случае заказчик приобретает право требовать надлежащее исполнение от субъекта, с которым договорные отношения у него отсутствуют. Обращаясь к пониманию чисто экономической природы формирования цепочки обязательств «заказчик – генподрядчик – субподрядчик», следует подчеркнуть, что одним из интересов заказчика является минимизация прямых взаимоотношений с субподрядчиками и получение материального результата (работ) «под ключ». Следовательно, при наличии такого интереса заказчик мог бы самостоятельно заключать договоры с отдельными субподрядчиками на выполнение определенных видов работ [Короткова, с. 120].

Хотя данный вопрос предоставляется дискуссионным на практике, поскольку исследователями отмечается, что при наличии в договоре

генерального подряда соответствующего указания заказчик вправе в случае выявления дефектов в сданных генеральным подрядчиком работах в рамках объемов, выполненных привлеченным субподрядчиком, направить требование о возмещении расходов на устранение дефектов напрямую субподрядчику [Карапетов, с. 189].

Законом предусмотрено переложение на генерального подрядчика ответственности за действия субподрядчиков перед заказчиком: так, в соответствии с п. 1 ст. 706 ГК РФ подрядчик вправе привлечь к выполнению строительных работ других лиц – субподрядчиков, если обязанность личного исполнения договора прямо не вытекает из договора либо закона. В случае нарушения подрядчиком указанного положения он несет перед заказчиком ответственность за убытки, причиненные действием субподрядчиков [Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю., с. 86].

Что касается взыскания подрядчиком стоимости дополнительных работ по договору с приблизительной ценой, судебная практика формулирует следующие условия, от соблюдения которых зависит возможность подрядчика рассчитывать на оплату дополнительных работ [93]:

- извещение заказчика о проведении дополнительных работ;
- получение согласия заказчика на проведение таких работ;
- заказчик принял результат выполненных работ (либо не принял, но мог и должен был воспользоваться результатом работ);
- в договоре к работам, подлежащим выполнению, отнесены любые работы, которые необходимы для достижения качественного результата либо предусмотрены нормативно-техническими актами для данного вида работ [92].

Кроме того, если подрядчик считает, что достижение необходимого о вещественного результата невозможно без выполнения дополнительных работ, то он должен незамедлительно уведомить об этом заказчика с одновременной приостановкой работ. В период согласования вопроса о

выполнении дополнительных работ сроки исполнения обязательства не исчисляются, что позволяют подрядчику не допустить нарушения сроков по договору, в ином случае возможно начисление подрядчику договорной неустойки и расторжение договора с последующим взысканием убытков заказчика в соответствии со ст. 715 ГК РФ [87; 88; 91; 94].

Чрезвычайно важным в договорной и правоприменительной практике является вопрос об ответственности подрядчика за некачественное выполнение работ. Проблематика данного вопроса, прежде всего, заключается в отсутствии прямого легального толкования самого понятия качества работ в гражданском законодательстве, что осложняет разрешение вопроса о наличии либо отсутствии оснований привлечения подрядчика к ответственности. Пункт 1 статьи 721 ГК РФ предусматривает лишь необходимость выполнения работ по договору подряда в соответствии с условиями договора или требованиям, которые обычно предъявляются к работам соответствующего рода [Борисов, с. 81].

Разрешение данного вопроса следует искать в положениях ст. 754 ГК РФ при их буквальном толковании. Так, из данной статьи следуют такие основания привлечения подрядчика к ответственности за некачественное выполнение работ, как:

— отступления подрядчика от требований, установленных разработанной технической документацией и действующими в отношении субъектов строительства нормами, стандартами и правилами. Несоблюдение положений технической документации следует рассматривать как нарушение положений договора, поскольку в хозяйственном обороте техническую документацию обычно оформляют в качестве приложения к заключенному контракту. Что касается нарушения обязательных требований нормативных правовых актов, отметим урегулированный Правительством состав и содержание проектной документации [54]. В обоих случаях установление факта отступлений требует от суда в соответствии с п. 5 ст. 720 ГК РФ

назначения и проведения строительно-технической экспертизы в соответствии с порядком, предусмотренным действующим процессуальным законодательством. Ключевой вопрос экспертизы – наличие либо отсутствие несоответствия результата работ проектной документации. К примеру, в судебной практике представлены случаи выполнения подрядчиком работ по технической документации, составленной с нарушением действующих норм и правил [71].

— Недостижение экономических (хозяйственных) показателей объекта недвижимости (строительства), определенных технической документацией. Речь может идти о том, что в результате выполнения строительных работ не достигнуты согласованные показатели производственной мощности объекта, либо не достигнуты показатели прочности/долговечности результата работ. Данный пункт отчасти спорен, поскольку расчет того же показателя производственной мощности зависит не только от качества выполнения работ подрядчиком, но и от управленческо-хозяйственной структуры, то есть способности заказчика выстроить эффективные экономические процессы, связанные с эксплуатацией объекта строительства. В таких случаях может происходить разрыв причинно-следственной связи, понижающий правовую защищенность подрядчика.

— Снижение или потеря прочности (устойчивости, надежности) объекта строительства. Данное основание означает, что подрядчик может быть привлечен к ответственности при условии, что о вещественный результат работ, переданный подрядчиком, нельзя считать безопасным для эксплуатации. Установление наличия или отсутствия значительных дефектов также требует проведения специальной экспертизы, на основании чего судом и принимается в большей степени вопрос об удовлетворении требований одной из сторон.

Правилами о подряде установлена диспозитивная возможность освобождения подрядчика от ответственности за отдельные недостатки выполненных им работ (ст. 723 ГК РФ).

Так, из ст. 754 ГК РФ следует, что подрядчик может не нести ответственность в случаях, когда им допущены незначительные отступления от требований проектно-технической документации, не имеющие критического воздействия на качество выполняемых работ и объекта строительства в целом. Однако диспозитивность освобождения подрядчика от ответственности носит ограниченный характер: исходя из п. 4 ст. 723 ГК РФ, подрядчик не может быть освобожден от ответственности за случаи виновного деяния подрядчика, предусмотренное договором подобное положение является ничтожным.

Затрагивая дополнительно аспекты ответственности подрядчика за нарушение сроков выполнения работ, отметим сложившуюся в судебной практике правовую позицию, согласно которой подрядчик может быть освобожден от ответственности в случае, когда заказчик неоднократно направляет подрядчику задания на проведение дополнительных работ, первоначально не отраженных в проектной документации. Речь может идти как о необходимости выполнения дополнительных видов работ, так и об увеличении объема работ, указанных в проектной документации.

В подобных спорах суды, опираясь на норму ст. 401 ГК РФ, полагают, что подрядчик признается невиновным в условиях принятия им всех необходимых мер для надлежащего исполнения договорного обязательства, соблюдения в полном объеме требований по осмотрительности в рамках строительной деятельности [83].

Также представляются применимыми нормы ст. ст. 1 и 10 ГК РФ об институте злоупотребления правом – в данном случае можно говорить о недобросовестности в действиях заказчика, поскольку: согласование в договоре строительного подряда объема и перечня видов строительных работ является неотъемлемым элементом планирования профессиональной

деятельности участников строительной деятельности, и подрядчик в рамках упомянутого планирования рассчитывает требуемый для исполнения обязательства объем материальных и нематериальных ресурсов, превышение первоначально рассчитанных издержек обременяет ведение строительной деятельности подрядчиком, в том числе порождает угрозу неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательства по иным договорам.

Следовательно, чрезмерное изменение заказчиком объема и вида работ по договору строительного подряда подрывает экономическое планирование подрядчика и не позволяет последнему рассчитывать на ожидаемые бенефиции [Прищепов, с. 61].

В рассматриваемом контексте целесообразно с позиций экономического анализа права поговорить об экономической эффективности договорных правоотношений сторон в строительстве [Карпетов, 2016, с. 129]. Подразумевается, что исполнение любого договорного обязательства должно преследовать и достигать целей преумножения благосостояния каждой из сторон правоотношения без причинения ущерба какому-либо из третьих лиц. В упомянутом понимании природы договорных отношений обоснованно предполагается, что при изменении обстоятельств исполнения обязательства подрядчик имеет право на изменение цены договора строительного подряда, если реализация такого права направлена на сохранение баланса интересов сторон, преумножает благосостояние подрядчика без ухудшения экономической позиции заказчика [Мышьяков, с. 32]. Примером изменения обстоятельств, обуславливающих необходимость применения вышеуказанного подхода, являются кардинальное изменение экономической ситуации, удорожание основных средств производства, сырья и материалов, бурно развивающиеся инфляционные процессы и резкое возникновение ситуаций товарного и (или) финансового дефицита [Томтосов, с. 180].

Нарушение сроков выполнения работ подрядчиком не влечет привлечения его к ответственности в том случае, когда несоблюдение

предусмотренных договором сроков обусловлено не непосредственными действиями данного подрядчика, а допущенными нарушениями иного лица (другого подрядчика). Подобная ситуация имеет место быть при параллельной работе на одном объекте нескольких подрядчиков, выполняющих различные виды строительных работ, при этом возможность начала выполнения одних работ находится в прямой зависимости от завершения других и приемке-передаче соответствующего результата. В рассматриваемых обстоятельствах не усматривается вина конкретного подрядчика, который не обладает полномочиями, а равно и возможностями контролировать ход работ другого субъекта, ведущего работы на едином объекте [95; 97].

Равно привлечение подрядчика к ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ невозможно по основаниям, возникшим в связи с тем, что предусмотренные договором порядок и условия выполнения работ не соответствуют обязательным требованиям в области строительства. Если договором предусмотрены не соответствующие таким требованиям условия и сроки исполнения подрядного обязательства, следует говорить о том, что действия заказчика были направлены на согласование договора на заведомо невыгодных для подрядчика условиях, что вступает в прямое противоречие с принципом добросовестности поведения участников и означает факт злоупотребления заказчиком правом [85].

В порядке освещения вопроса привлечения подрядчика к ответственности, вытекающей из договора строительного подряда, отметим предусмотренные законом инструменты заказчика по защите своих интересов в случае расторжения договора. Так, А.Г. Карапетов отмечает, что по общему правилу заказчик вправе вместо прекращенного договора строительного подряда на строительство объекта недвижимости заключить новый договор с иным контрагентом на выполнение аналогичных строительных работ (то есть речь идет о так называемой «замещающей» сделке). В рассматриваемой общей ситуации заказчик вправе требовать

возмещения убытков, причиненных ему неисполнением (ненадлежащим исполнением), с подрядчика по специальным правилам п. 1 ст. 393.1 ГК РФ («возмещение убытков при прекращении договора») о взыскании убытков в случае досрочного прекращения договора. В случае же, если заказчик после прекращения первоначального договора заключает новый, предмет которого принципиально отличается от ранее действовавшего (к примеру, приобретение готового жилья вместо ранее запланированного строительства объекта недвижимости), то право заказчика на возмещение убытков не умаляется, но может быть осуществлено по иным стандартам доказывания в соответствии с общими правилами ст. 15 («возмещение убытков») и ст. 393 («обязанность должника возместить убытки») ГК РФ [Карпетов, с. 969].

Завершив рассмотрение аспектов привлечения подрядчика к ответственности, стоит перейти к анализу вопроса об ответственности заказчика по договору строительного подряда. Наибольшее распространение в практике получили случаи привлечения заказчика к ответственности за неоплату выполненных работ и неоказание содействия подрядчику. Статьями 702 и 709 ГК РФ предусмотрена обязанность заказчика уплачивать определенную договору стоимость работ, что охватывает различные конфигурации оплаты, согласованные сторонами в тексте договора, будь то частичная/единовременная оплата и (или) предоплата/постоплата. Наличие указанной обязанности заказчика управомочивает подрядчика на предъявления досудебного либо искового требования о взыскании задолженности по договору подряда, о взыскании сумм неустойки, а также о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, если стороны согласовали применение п. 4 ст. 395 ГК РФ к правоотношениям сторон.

Практика хозяйственного оборота в строительстве включает составление актов по форме КС-2 и КС-3, содержащих подписи уполномоченных представителей заказчика и свидетельствующих о приеме-передаче результата работ. В рамках доказывания в суде правомерности

требований подрядчика помимо предоставления указанных актов также необходимо предоставить обоснованный расчет задолженности, который, как правило, напрямую основан на цене договора либо цене за определенный этап выполненных работ [74].

Неустойка, подлежащая взысканию с заказчика, рассчитывается с применением базы в виде образовавшейся задолженности, составляющей цену договора либо отдельного этапа работ за вычетом фактически произведенной оплаты. Учет реального размера задолженности при определении базы расчета неустойки отвечает основополагающим свойствам неустойки как способа обеспечения обязательства и меры ответственности, поскольку в ином случае на должника (заказчика, допустившего частичную неоплату работ) возлагается ответственность в излишнем размере, что противоречит принципу юридического равенства сторон и становится способом обогащения кредитора [65]. Соблюдение правила об определении реального размера задолженности для расчета неустойки обеспечивает реализацию ее компенсационной функции [63].

Немаловажным аспектом является вопрос ответственности заказчика за непринятие исполнения подрядчика, то есть непринятие работ по договору строительного подряда. В соответствии со ст. ст. 720 и 753 ГК РФ заказчик обязуется принимать готовый к сдаче-приемке результат исполнения обязательства, то есть выполненные строительные работы. Ответственность за неисполнение указанной обязанности заключается в том, что при уклонении заказчика от принятия выполненной работы подрядчик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика продать результат работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит [Александров, с. 65].

Что касается вопроса ответственности заказчика за неоказание содействия подрядчику, то ст. 718 ГК РФ предусматривает соответствующую

обязанность заказчика по договору подряда в пределах, напрямую предусмотренную сторонами в договоре в соответствии с п. 1 ст. 704 ГК РФ. Следовательно, в отсутствие соответствующего указания в договоре на рассматриваемую обязанность привлечение заказчика к ответственности за её неисполнение не представляется правомерным. Основными способами неисполнения обязанности по оказанию содействия подрядчику являются непредоставление либо неполное или несвоевременное предоставление информации.

На практике основанием для привлечения заказчика к ответственности также может признаваться неуведомление либо несвоевременное уведомление подрядчика о наличии объективно препятствующих выполнению работ препятствий и отсутствие со стороны заказчика надлежащих мер по их устранению [Пшеничников, с. 241; 67].

В правоприменительной практике встречаются спорные ситуации, связанные со следующим аспектом: подлежит ли подрядчик ответственности (в виде уплаты неустойки) за выполнение работ с нарушением сроков, если подрядчик направил акты приема-передачи в последний день срока, а заказчик получил акты и принял работы уже за пределами срока? [Филиппов, с. 124; 62].

В рассматриваемом споре стороны предусмотрели, что датой исполнения обязательств подрядчика является дата утверждения заказчиком акта сдачи-приемки выполненного этапа работ, вследствие чего заказчик полагал, что подрядчик должен был направить акты приема-передачи с учетом времени, необходимого для их рассмотрения, и посчитал правомерным взыскание с подрядчика договорной неустойки.

В рамках рассмотрения дела Верховный Суд отменил решения нижестоящих судов и отказал заказчику в заявленных требованиях, а также дал некоторые разъяснения относительно момента исполнения обязательств подрядчика:

— прежде всего, было подчеркнuto, что срок выполнения работ не является тождественным сроку приемки результата работ. Хотя дата исполнения обязательства подрядчика может определяться датой подписания заказчиком акта приема-передачи, но при этом период ответственности подрядчика за нарушение сроков выполнения работ не должен зависеть от усмотрения заказчика. Следовательно, подрядчик имеет право предъявить результаты работ к сдаче в последний день срока без обязанности сокращать срок на время, необходимое для приемки результатов работ заказчиком;

— условие контракта о том, что датой исполнения обязательств подрядчика является дата утверждения заказчиком акта приемки работ, может быть истолковано как условие о приемке работы без недостатков. Толкование этого условия не может приводить к тому, что срок выполнения работ автоматически уменьшается на срок, установленный для их приемки.

2.4. Налоговая оговорка как способ защиты интересов сторон договора

Хозяйственная деятельность субъектов строительной деятельности многогранна и включает различные отраслевые аспекты. Вопросы исполнения договорного обязательства имеет различные правовые последствия, к числу которых относятся и налоговые риски.

В рамках института должной осмотрительности субъект должен проводить тщательную проверку потенциального контрагента по данным открытых источников и учредительным (уставным), регистрационно-учетным документам.

Заказчик, в частности, несет на себе риски несоблюдения подрядчиком требований налогового законодательства. Если последний не отражает либо отражает не в полном объеме суммы налога на добавленную стоимость, начисленные на выполненные им работы, то заказчик зачастую на практике лишается возможности возместить сумму налога на добавленную стоимость,

уплаченную им в составе стоимости строительных работ. Одним из признаков налога на добавленную стоимость является его «зеркальность», то есть уплата и возмещение налога связаны напрямую, и в случае, когда налог не уплачен, то в бюджете отсутствует источник для его возмещения.

Стоит заметить, что само по себе решение налогового органа об отказе налогоплательщику в возмещении сумм налога на добавленную стоимость по причине неуплаты налога контрагентом не является обоснованным и правомерным, поскольку наступление негативных последствий для налогоплательщика ставится в зависимость от чужого действия (бездействия). Налогоплательщик не может контролировать ведение отчетности и бухгалтерского учета контрагентом, следовательно, ограничение прав и законных интересов налогоплательщика происходит в отсутствие вины. Однако правоприменительная практика налоговых органов в настоящее время складывается таким образом, что соблюдение интересов налогоплательщиков уступает место разрешению вопросов наполняемости бюджета.

Таким образом, вопрос защиты интересов субъекта строительной деятельности затрагивает, в том числе, и налоговое законодательство.

Проблема правоприменительной практики Федеральной налоговой службы по возмещению налога на добавленную стоимость в случае неуплаты (неполной уплаты) налога контрагентом является устойчивой и в значительной степени ограничивает возможности налогоплательщика получить гарантированные законом налоговые послабления.

Федеральная налоговая служба вместо реформирования сложившейся правоприменительной практики активно предлагает к применению институт налоговой оговорки, относительно недавно введенный в отечественное гражданское законодательство.

Налоговая оговорка — это условия гражданско-правового договора о порядке уплаты налогов и сборов и иные сопутствующие условия. Оговорка

фиксирует налоговые обязанности каждой стороны, что позволяет предотвратить возможные разногласия сторон

Институт налоговой оговорки предусматривает, что стороны предоставляют друг другу при заключении договора определенные заверения, касающиеся соблюдения ими налогового законодательства, порядка ведения отчетности, уплаты установленных налогов и сборов, а также возможность применения мер ответственности в случае нарушения одной из сторон данных заверений. К примеру, если подрядчик в нарушение налоговой оговорки, согласованной в тексте договора, не уплатит либо уплатит не в полном объеме сумму налога на добавленную стоимость в бюджет, то заказчик, получивший отказ налогового органа в возмещении указанных сумм налога, вправе переложить недополученные вычеты (возмещения), а также штрафы и пени налогового органа на подрядчика путем учета данных финансовых потерь в счет оплаты работ либо в счет использования средств обеспечительного депозита или иным образом, подразумевающим уменьшение объема денежного обязательства заказчика перед подрядчиком на сумму понесенных убытков, зафиксированную в решении налогового органа (ст. 431.2 ГК РФ).

Федеральная налоговая служба неоднократно высказывалась о том, что видит применение института налоговой оговорки эффективным способом радикального «обеления» российской экономики: так, налоговый орган призывал крупнейших налогоплательщиков повсеместно использовать данный инструмент при заключении контрактов с подрядчиками (поставщиками, исполнителями), что позволило бы сформировать чистые хозяйственные цепочки. В случае же нарушения налогового обязательства контрагентом пострадавшая сторона вправе удержать с него понесенные убытки, что, опять-таки, обеспечивает чистоту хозяйственной цепочки [1].

Надо заметить, что подобная инициатива подвергалась определенной критике профессионального юридического сообщества, видевшего в призывах и предложениях налогового органа лишь попытку переложить

обязанности, которые должны исполняться самим налоговым органом (налоговое администрирование, взыскание неуплаченных налогов, контроль за соблюдением требований законодательства о налогах и сборах), на рядовых налогоплательщиков, которые должны были бы контролировать контрагента и обеспечивать соблюдение им всех необходимых налогово-правовых требований.

Проблемной является ситуация обнаружения в хозяйственной цепочке, значительно удалившейся от налогоплательщика, разрывов по налогу на добавленную стоимость, в результате чего налоговый орган инициирует так называемую «встречную» проверку и направляет требования о представлении документов и сведений.

Налогоплательщик нередко оказывается в уязвимой позиции, поскольку:

(1) последующие звенья хозяйственной цепочки абсолютно точно не могут находиться под его контролем в отсутствие признаков аффилированности участников цепочки;

(2) налогоплательщик несет риски отказа налогового органа в возмещении сумм налога, дальнейшее оспаривание которого трудоемко и не гарантирует достижения положительного результата.

Немаловажным на практике является аспект различного учета сторонами длительного договорного правоотношения налоговых льгот и обязательств. Примером могут служить вычеты и восстановление сумм налога на добавленную стоимость с авансовых платежей. Из смысла норм главы 21 НК РФ с суммы налога, входящего в состав авансового платежа, заказчик вправе произвести вычеты, которые впоследствии должны восстанавливаться пропорционально тому, как сумма авансового платежа зачитывается в счет исполнения обязательства по оплате товаров или работ. Если авансовый платеж частично засчитывается в согласованные сторонами платежи по договору, то восстановлению подлежит сумма налога на добавленную стоимость, равная сумме зачтенной части авансового платежа,

помноженной на применимую ставку налога. Возникают ситуации, когда стороны по-разному распределяют объем налоговых обязанностей и льгот во времени (при условии соблюдения их объема в течение срока действия договора), так, подрядчик может за отчетный период предъявить к вычету сумму налога большую, чем заказчик восстановил, что, как правило, влечет претензии налогового органа первоначально к заказчику как к стороне, по его мнению, занизившей свои налоговые обязанности и не сформировавшей источник для вычета подрядчиком налога из бюджета.

Помещение в текст договора налоговой оговорки расширяет пределы защиты прав и законных интересов покупателя (заказчика) по договору, поскольку последний вправе удержать сумму убытков с подрядчика, не прибегая к внесудебному и (или) судебному оспариванию решения налогового органа, а подрядчик несет, соответственно, увеличенные риски, в том числе связанные с необходимостью дальнейшего претензионного и судебного обжалования действий заказчика в случае несогласия с ними.

На уровне арбитражных судов округов сформировалась устойчивая позиция, согласно которой включение в договор условий о возмещении «налоговых потерь» контрагентом при наступлении определенных обстоятельств на основании ст. 406.1 ГК РФ представляет собой «договорное перераспределение предпринимательских рисков», что не противоречит принципам разграничения налогового и гражданского права [69; 70; 72].

Таким образом, налоговая оговорка является особым средством защиты интересов сторон договора в строительной деятельности, связанных с соблюдением публично-финансовых обязанностей, применимых к частной хозяйственной деятельности сторон и влияющих на их материальные интересы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Несмотря на крайнюю распространенность договорных конструкций подряда в хозяйственной жизни, отечественный правопорядок в настоящее время сталкивается с определенными проблемами и негативными рисками, ухудшающими стабильность гражданского оборота.

Правоотношения, возникающие на основе договора строительного подряда, крайне сложны и порождают значительный объем взаимных обязательств подрядчика и заказчика, зачастую на практике каждой из сторон могут допускаться злоупотребления или факты неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства, которые наносят ущерб иной стороне, бывшей вправе рассчитывать на получение определенного экономического результата по итогам исполнения обязательства.

По результатам настоящего исследования были подчеркнуты некоторые проблемы законодательства и правоприменения в строительной сфере: достаточное внимание было уделено как ситуациям недобросовестного поведения заказчика, так и аналогичного рода действиям со стороны подрядчика, сформулированы способы минимизации возможных рисков сторон по договору строительного подряда.

Отмечено отсутствие единства правоприменительной практики по отдельным вопросам, имеющим существенное значение для участников строительной деятельности: в частности, вопрос установления четкого, недвусмысленного перечня существенных условий договора строительного подряда, который устанавливал бы определенность рисков сторон по признанию договора незаключенным. Помимо этого, отмечены отдельные подходы судебной системы в отношении квалификации способов судебной защиты нарушенного права в качестве надлежащего либо ненадлежащего. Представляется возможным и допустимым установить возможность предъявления со стороны заказчика подачи иска об исполнении обязательства в натуре вместо предъявления иска о взыскании убытков, если

предъявление первого иска, по мнению стороны, чье право было нарушено, в большей степени будет способствовать соблюдению её законных интересов в хозяйственной сфере.

Полагаем, что все вышеприведенное позволит систематизировать положения действующих правовых норм и ввести в национальный правопорядок более совершенные институты и субинституты, способствующие повышению качества судебной защиты прав субъектов строительной деятельности.

Таким образом, по итогам проведенного исследования сформулированы определенные выводы и высказаны предположения, постепенное внедрение которых в законодательство и правоприменительную сферу Российской Федерации позволит обеспечить достижение законности в строительстве и улучшит состояние юридической безопасности в соответствующей отрасли экономики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Научная литература

1. Агеева О. ФНС назвала способ полного обеления экономики // Ведомости [сайт]. 2021. 11 ноября. URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/11/10/895313-fns-ekonomiki> (дата обращения: 01.03.2023).
2. Адыгезалова Г.Э. Развитие российской системы права: строительное право как отрасль права // Юридическая наука. 2019. № 4. С. 3-6.
3. Александров Г.А. Просрочка заказчика в договоре подряда // Проблемы строительного права: сборник статей / И.Р. Абдуллин, Л. Октай-кызы Аласкарова, Г.А. Александров и др.; сост. и отв. ред. Н.Б. Щербаков. Москва: Статут, 2022. Вып. 1. 330 с.
4. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / И.В. Бандурина, А.В. Демкина, Л.Г. Ефимова и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М: Статут, 2011. Т. 2. 421 с.
5. Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Субсидиарная ответственность по гражданскому и семейному законодательству РФ: монография / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2021. 128 с.
6. Болдырев С.Н., Жуков Е.А., Крыгина И.А. Генезис регламентации договора подряда (историко-правовой аспект) // Аграрное и земельное право. 2019. №6 (174). С. 94-97.
7. Борисов А.А. Права заказчика при ненадлежащем качестве работ, выполненных по договору подряда // Проблемы строительного права: сборник статей / И.Р. Абдуллин, Л. Октай-кызы Аласкарова, Г.А. Александров и др.; сост. и отв. ред. Н.Б. Щербаков. Москва: Статут, 2022. Вып. 1. 330 с.

8. Васильева А.О., Курдупова А.В. Проблемы регулирования отношений по договору строительного подряда // Молодой ученый. 2018. № 22 (208). С. 214-216.
9. Виговский Е.В. Особенности заключения отдельных видов государственных контрактов // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. 2010. №4 (244). С. 41-52.
10. Галицкая А.А. Договор строительного подряда в правоприменительной практике // Вестник Академии права и управления. 2018. № 1(50). С. 97-103.
11. Гогин А.А., Федорова А.Н. Договор подряда: историко-правовые периоды становления, развития и современного состояния // Основы экономики, управления и права. 2021. № 2 (27). С. 38-44.
12. Гуцин В.В., Терещенко О.И. Классификация договорных конструкций в строительной-архитектурной сфере // Образование и право. 2021. № 8. С. 104-109.
13. Демидова Г.С., Осипов А.А. О некоторых правовых проблемах, возникающих при выполнении строительного-монтажных работ для государственных (муниципальных) нужд // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 10. С. 42-48.
14. Дячук М. Заказчик не подписал КС-2 и КС-3: как доказать выполнение работ // Юридический справочник руководителя. 2021. № 6. С. 29-34.
15. Перемена лиц в обязательстве и ответственность за нарушение обязательства: комментарий к статьям 330-333, 380-381, 382-406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / А.Г. Архипова, В.В. Байбак, С.А. Громов и др.; отв. ред. А.Г. Карапетов. Москва: М-Логос, 2022. 1582 с.
16. Карапетов А.Г. Экономический анализ права. М.: Статут, 2016. 528 с.
17. Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости: монография // Москва: Контракт, 2013. 368 с.

18. Короткова В.А. Чисто экономический вред, возникающий при исполнении договора строительного подряда // Опыты цивилистического исследования: сборник статей; рук. Авт. Кол. И отв. Ред. А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. Москва: Статут, 2019. Вып. 3: специальный выпуск к юбилею профессора Евгения Алексеевича Суханова. 376 с.
19. Курбатов А.Я. Предпринимательское право: проблемы теории и правоприменения: монография. М.: Юстицинформ, 2022. 244 с.
20. Лисица В.Н. Комментарий к Федеральному закону от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2010. 88 с.
21. Мышьяков С.В. Право подрядчика на изменение цены по договору строительного подряда // Юрист. 2022. № 8. С. 30-36.
22. Новиков С.Н. Спорные вопросы правоприменительной практики договора строительного подряда // Право и практика. 2018. № 2. С. 146-150.
23. Новиков С.Н., Ткачев В.Н. Некоторые аспекты совершенствования нормативно-правового регулирования строительного подряда // Вестник Московского университета МВД России. 2018. № 4. С. 168-172.
24. Новиков С.Н., Ткачев В.Н. Существенные условия договора строительного подряда: вопросы теории и практики // Вестник Московского университета МВД России. 2018. № 3. С. 59-66.
25. Прищепов Д.Д. Договор строительного подряда: проблемы теории и правоприменения: специальность 40.04.1 Юриспруденция: диссертация на соискание степени магистра. Томск, 2021. 103 с.
26. Пономарев Д.А. Договорное регулирование подрядных правоотношений в советский период // Юридическая наука. 2017. № 1. С. 52-58.

27. Пшеничников М.А. К вопросу о применении статьи 716 Гражданского кодекса Российской Федерации // Проблемы строительного права: сборник статей / И.Р. Абдуллин, Л. Октай-кызы Аласкарова, Г.А. Александров и др.; сост. и отв. ред. Н.Б. Щербаков. Москва: Статут, 2022. Вып. 1. 330 с.
28. Рожков Н.Г. К вопросу содержания договора строительного подряда в российском законодательстве // Современное право. 2022. № 2. С. 139-143.
29. Селиванова А.А. Проблемы становления и развития гражданско-правового института государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд в сфере строительства // Вестник Московского университета МВД России. 2014. № 6. С. 101-104.
30. Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 4-е изд., перераб. и доп. М., 2003. Т. 2. 844 с.
31. Соловьева А. История развития строительных правоотношений // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). 2010. №1. С. 119-122.
32. Томтосов А.А. Цена гражданско-правового договора: монография. М.: Юстицинформ, 2023. 208 с.
33. Трапезников В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) (2-е издание, переработанное и дополненное) // Москва: Проспект, 2020. 624 с.
34. Филиппов Р.В. Сроки выполнения и приемки работ в договоре подряда. Комментарий к Определению Верховного Суда Российской Федерации по делу Роскосмоса // Проблемы строительного права: сборник статей / И.Р. Абдуллин, Л. Октай-кызы Аласкарова, Г.А.

- Александров и др; сост. И отв. Ред. Н.Б. Щербаков. Москва: Статут, 2022. Вып. 1. 330 с.
35. Чувашев Д.В. Цена договора: практический аспект // Юрист. 2012. №18. С. 3-10.
36. Чумаченко И.В. Договоры в области строительства // Правовые вопросы строительства. 2015. № 2. С. 9 - 15.
37. Шпачева Т.В. Обобщение судебной практики применения норм параграфа «Строительный подряд» главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации // Арбитражные споры. 2011. №3. С.46-74.
38. Динамика и структура ВВП России: бюллетень Аналитического центра при Правительстве Российской Федерации о текущих тенденциях российской экономики, № 62, июнь 2020. Официальный сайт Аналитического центра при Правительстве Российской Федерации. Москва. URL: https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/BRE_62.pdf (дата обращения: 01.03.2023).

Нормативные правовые акты

39. Таможенный кодекс Евразийского экономического союза (приложение №1 к Договору о Таможенном кодексе Евразийского экономического союза) // Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 09.01.2018.
40. О таможенном регулировании в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 03.08.2018 № 289-ФЗ: ред. 06.03.2023 // СЗ РФ. 2018. №32 (часть I). Ст. 5082.
41. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ: ред. 29.05.2023 // СЗ РФ. 2013. №14. Ст. 1652.

42. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ: ред. 02.07.2013 // СЗ РФ. 2010. №1. Ст. 5.
43. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая): федеральный закон от 18.12.2006 № 230-ФЗ: ред. 05.12.2022 // СЗ РФ. 2006. №52 (ч. 1). Ст. 5496.
44. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ: ред. 28.12.2022 // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (ч. 1), ст. 40.
45. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ: ред. 28.04.2023 // СЗ РФ. 2005. №1 (ч. 1), ст. 16.
46. О техническом регулировании: федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ: ред. 02.07.2021 // СЗ РФ. 2002. № 52 (ч. 1), ст. 5140.
47. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ: ред. 14.04.2023 // СЗ РФ. 2002 № 26, ст. 2519.
48. Об охране окружающей среды: федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ: ред. 14.07.2022 // СЗ РФ. 2002. № 2, ст. 133.
49. Трудовой кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30.12.2001 № 197-ФЗ: ред. 19.12.2022 // СЗ РФ. 2002. № 1 (ч. 1), ст. 3.
50. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ: ред. 28.04.2023 // СЗ РФ. 2001. № 44, ст. 4147.
51. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ: ред. 29.05.2023 // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

52. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ: ред. 01.07.2021 // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
53. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ: ред. 14.04.2023 // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
54. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию: постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87: ред. 06.05.2023 // СЗ РФ. 2008. № 8, ст. 744.
55. О принятии строительных норм и правил Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство. СНиП 12-04-2022: постановление Госстроя России от 17.09.2002 № 123 // Российская газета. №206. 30.10.2002.
56. Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: приказ Министерства регионального развития России от 30.12.2009 № 624: ред. 14.11.2011 // Российская газета. №88. 26.04.2010.
57. ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации» // Кодекс: справочно-правовая система.

Материалы правоприменительной практики

58. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за

- нарушение обязательств» // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
59. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
60. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
61. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
62. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.02.2020 № 378-ПЭК19 по делу № А40-236034/2018 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
63. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.08.2016 N 310-ЭС16-7242 по делу № А68-2796/2015 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
64. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2015 № 308-ЭС15-17278 по делу № А53-1202/2015 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.

65. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2014 № 5467/14 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
66. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.09.2011 № 1302/11 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
67. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 декабря 2011 г. по делу № ВАС-16565/11 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
68. Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.08.2011 № ВАС-10009/11 по делу № А75-5514/2010 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
69. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.06.2022 по делу № А56-50870/2020 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
70. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.11.2020 по делу № А67-11580/2019 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
71. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.08.2020 по делу № А05-4756/2019 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
72. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.08.2020 по делу № А41-71148/2019 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
73. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19.09.2019 по делу № А55-22822/2018 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.

74. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.07.2019 по делу № А74-9916/2018 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
75. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.05.2018 по делу № А40-3793/2017 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
76. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.03.2018 по делу № А32-43768/2016 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
77. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.11.2017 № Ф04-3361/2017 по делу № А27-14849/2016 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
78. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.08.2017 № Ф05-11550/2017 по делу № А40-201385/2016 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
79. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.08.2017 по делу № А26-9327/2016 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
80. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.06.2017 по делу № А75-9959/2016 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
81. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.05.2017 по делу N А40-85759/2016 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
82. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.07.2016 по делу № А70-13521/2015 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.

83. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.02.2016 по делу № А40-8318/15 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
84. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 02.04.2015 по делу № А31-8575/2014 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
85. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 24.02.2015 по делу № А09-1118/2014 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
86. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.12.2014 по делу № А41-7448/2014 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
87. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.05.2014 года по делу № А40-9755/1 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
88. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.08.2013 по делу № А41-45607/11 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
89. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 08.07.2013 по делу № А43-18338/2012 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
90. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.02.2013 по делу № А79-5434/2012 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
91. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.05.2012 по делу № А56-39795/2009 // Консультант Плюс:

- справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
92. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.10.2011 по делу № А75-11357/2010 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
93. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.11.2010 по делу № А56-5230/2009 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
94. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.05.2009 по делу № А05-7523/2008 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
95. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 18.03.2009 по делу № А40-22080/08-100-154 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
96. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2019 по делу № А40-94809/2018 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
97. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2019 по делу № А40-294914/2018 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.
98. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2018 по делу № А68-12189/2015 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.

99. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 06.09.2018 по делу № А29-2017/2018 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: для авторизир. пользователей.