

Николаенко Павел Альбертович

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Некоторые проблемы гражданско-правового регулирования
договора строительного подряда**

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы гражданско-правового регулирования договора строительного подряда, существование договора строительного подряда связанного с социально-экономической необходимостью становления, формирования и развития инфраструктуры общества.

Содержание принципов права, позволяет нагляднее соотнести правовые предписания с регулируемыми общественными отношениями, что значительно повышает общее воспитательное и превентивное воздействие права, а также способствует стабилизации законодательства.

Ключевые слова: договор строительного подряда, правовое регулирование, гражданское законодательство, заказчик, финансовые риски, гражданско-правовая ответственность, строительные отношения.

В системе правового регулирования строительства особое самостоятельное место занимает договор строительного подряда, который позволяет регламентировать имущественные и стоимостные отношения, связанные со строительством, реконструкцией объектов недвижимости, а также выполнением иных строительных работ, что способствует формированию материальной базы будущих экономических отношений и закладывает основу для долговременного, устойчивого роста производительных сил и экономики государства в целом. Актуальность и сложность выбранной темы предопределена отсутствием единого научно-теоретического подхода к

базовому понятию подряда и его разновидностям, соотношению работы и услуги, которые определяют содержание и условия договора и неизбежно оказывают влияние на практическую деятельность.

Строительный подряд, договор строительного подряда, существенные условия договора, работа, строительная деятельность, цена, результат работ, гражданско-правовая ответственность сторон.

Существование договора строительного подряда связано с социально-экономической необходимостью становления, формирования и развития инфраструктуры общества. Ни одно общество не может существовать и развиваться без жилищного фонда, дорог, зданий, сооружений различного вида и назначения (транспортные, гидротехнические и др.), средств связи и применения современных технологий. Имеющиеся объекты инфраструктуры нуждаются в поддержании в надлежащем состоянии, ремонте и реконструкции. Организационно-правовым инструментом решения этих задач является договор строительного подряда, позволяющий соединять различные ресурсы и предпосылки строительного производства: организационно-экономические, материально-технические, инженерно-проектные, архитектурные и трудовые. Договор строительного подряда обеспечивает освоение инвестиций и капитальных вложений, модернизацию на его основе материального производства.

Строительные отношения являются старейшими и традиционными видами договорных отношений для отечественного договорного права [1]. С принятием части второй ГК РФ [3] создана, в сущности, новая правовая база отношений в области строительства, в том числе капитального.

В настоящее время нормативная база, регулирующая отношения в области строительства очень обширна (более 500 нормативных правовых актов). Непосредственно заключение и исполнение договоров строительного подряда регулирует Гражданский кодекс РФ, в главе 37 которого прописаны общие положения договора подряда, а параграфом 3 регулируется, в частности, строительный подряд. Таким образом, с принятием части второй ГК РФ

гражданско-правовое регулирование отношений в такой важной отрасли хозяйственной деятельности, как капитальное строительство, впервые осуществлено на законодательном уровне.

Несмотря на наличие легального определения договора строительного подряда в гражданском законодательстве, оно существенным образом подвергается критике специалистами. Разнообразие подходов в основе имеет не однозначное понимание предмета исследуемого обязательства.

Договор строительного подряда помимо чисто подрядных опосредует также элементы целого ряда иных видов отношений: поставки, имущественного найма, услуг, хранения, экспедиции, перевозки, кредитно-расчетных и некоторых других.

Договор строительного подряда считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем содержащимся в нем условиям и документ подписан сторонами или их уполномоченными представителями. По общему правилу с этого момента он становится обязательным для заказчика и подрядчика.

В отношении принципов договора строительного подряда следует отметить, что в данном виде соглашений отсутствуют некоторые элементы свободы при заключении договора строительного подряда. По этому договору подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для работы, принять результат работы и его оплатить (ст. 740 ГК РФ). Проблема в том, что заказчик не является специалистом в области строительства. Соответственно при формировании договорных условий он не может активно участвовать в разработке договора. Так, очевидно минимальное вмешательство заказчика в формирование существенного условия о цене договора строительного подряда и сроках проведения строительных работ. Пассивны действия этой стороны и в случае, когда необходимо заключить дополнительное соглашение к договору. В

связи с этим заказчик вынужден нести дополнительные расходы и привлекать специалиста, который бы действовал от его имени.

В современной литературе вопрос о существенных условиях договора строительного подряда освещается неоднозначно. В результате исследования различных концепций, предлагается рассматривать в качестве существенных условий договора строительного подряда предмет, цену и срок.

Анализ доктринальных взглядов и судебной практики позволяет сделать следующий вывод, о том что, для того чтобы предмет договора строительного подряда был согласованным, сторонам необходимо включить в договор следующие элементы: 1) наименование (вид) работ; 2) содержание и объем работ; 3) объект, на котором должны выполняться работы, и конкретизация его месторасположения; 4) результат, к которому должны привести подрядные работы

В настоящее время наблюдается отсутствие единообразной правоприменительной практики в отношении квалификации отношений сторон при отсутствии чёткого определения предмета договора строительного подряда, однако при этом правоохранительные органы однозначно определяют обязанность заказчика оплатить выполненные работы [2]. Кроме того, некоторые представители науки гражданского права, а также в последнее время судебная практика не относят цену (стоимость) работ к существенным условиям договора строительного подряда, влияющим на заключенность договора. Хотя ранее суды придерживались иного мнения.

Вместе с тем, включение условия о цене в договор следует считать обязательным, поскольку позволяет избежать множества финансовых рисков. Более того, условие о цене работ должно прописываться исключительно в договоре, в том числе со ссылкой на смету, а изменение цены – в дополнительных соглашениях к договору. Ошибки и некорректные формулировки в договоре отрицательно воспринимаются судами и способны повлечь неблагоприятные последствия для одной или обеих сторон договора.

Права и обязанности сторон по договору строительного подряда можно подразделить на следующие виды: 1) предусмотренные параграфом 1 главы 37 ГК РФ и возникающие независимо от конкретной разновидности договора подряда; 2) предусмотренные параграфом 3 главы 37 ГК РФ, регулирующим договорные отношения по строительному подряду; 3) предусмотренные законами и иными правовыми актами, регулируемыми имущественные и организационные отношения, входящие в состав предмета гражданского права, складывающиеся в ходе осуществления конкретных видов строительных работ; 4) предусмотренные заключенным договором строительного подряда (к примеру, ни в одном законе или ином правовом акте не предусмотрена обязанность заказчика предоставлять производственные и социально-бытовые услуги, но по договору строительного подряда возникновение такой обязанности вполне возможно).

Гражданско-правовая ответственность налагается при нарушении правил, установленных не только государством, но и в соответствии с законом сторонами в договоре. Обычно данный вид ответственности носит имущественный, компенсационный характер и заключается в восстановлении нарушенных прав кредитора, поэтому размер такой ответственности должен соответствовать размеру причиненных убытков или вреда: имущественное взыскание, как правило, производится с должника в пользу кредитора с соблюдением принципа полного возмещения ущерба.

Основанием для привлечения стороны договора строительного подряда к гражданско-правовой ответственности является совершение им гражданского правонарушения. Отсутствие в ГК РФ определения гражданского правонарушения является недоработкой законодателя. Это приводит к многочисленным дискуссиям, а порой и к судебным ошибкам.

Для квалификации поведения стороны как противоправного в правоотношении по договору строительного подряда оно должно соответствовать ряду признаков: первый – нарушать нормы права, условия договора строительного подряда и в некоторых случаях обычаи делового

оборота и вместе с ними и субъективное право; второй – отсутствие правомочия на совершения нарушения; третий – всякое действие либо бездействие необходимым образом должны носить юридические негативные последствия; четвертый – нарушать развитие общественных отношений и экономического оборота.

В законодательство необходимо ввести дополнительные гарантии качества результатов строительных работ. В частности, в целях дополнительной защиты интересов заказчика необходимо привязать сроки обнаружения недостатков результата работ к видам работ. На случай ликвидации подрядчика предусмотреть механизм страхования, если возместить убытки заказчику будет нельзя за счет компенсационного фонда саморегулируемой организации, в которой состоял исполнитель работ. При приемке результатов работ в отношениях с участием потребителя как "слабой стороны" в целях введения дополнительных правовых механизмов его защиты можно предусмотреть обязательное проведение строительно-технической экспертизы с возложением расходов на саморегулируемую организацию.

В законодательстве необоснованно отсутствует ответственность за некачественно выполненные строительные работы, когда подрядчик устранил все недостатки к сроку, указанному в акте приемочной комиссии, то никакой ответственности для него при этом не наступает. Для целей стимулирования подрядчика к качественному выполнению работ, а также к активным действиям по устранению выявленных недоделок и дефектов, следует установить диспозитивное законодательное правило о введении штрафа, эквивалентного 10% от стоимости работ, за просрочку подрядчика в устранении выявленных дефектов, а наличие недоделок в выполненной работе предлагается квалифицировать как нарушение срока выполнения работ.

Литература

1. Александров М. С.. Эволюция института строительного подряда в отечественном праве XVII – XX вв.: историко-правовое исследование: Дис. ... канд. юрид. наук. Белгород, 2011.

2. Бежан А.В., Киракосян С.А. Заключение договора строительного подряда на выгодных условиях // Юрист. 2014. № 1.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 21.07.2014) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

© Бюллетень магистранта 2015 год № 1