

Сатигулов Есимжан Советович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, Семейное право, Международное частное право

Гражданско-правовое регулирование договора строительного подряда

Аннотация. Данная статья содержит исследование специфики правового регулирования договора строительного подряда. В рамках данной статьи определены содержание и особенности договора строительного подряда, а также проблемы правового регулирования и ответственности за нарушение договора.

Ключевые слова: договор строительного подряда, правовое регулирование, акты приемки работ, приема-передачи, генеральный подрядчик, субподрядчик, заказчик, проектно-сметная документация, цена договора, подрядная организация, инвестиционно-строительные правоотношения.

Понятие договора строительного подряда раскрывается законодателем в ст. 740 Гражданского кодекса РФ, согласно которой «по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену» [1].

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

В конкретных ситуациях не всегда просто однозначно определить возможность применения договора строительного подряда к тем или иным правоотношениям. Положения ст. 740 ГК РФ, хотя и сформулированы законодателем достаточно развернуто, тем не менее допускают некоторую неопределенность в правоприменении. В связи с этим указанная статья, на наш взгляд, нуждается в некоторых дополнениях. В частности, необходимо:

– расширить перечень объектов капитального ремонта, в отношении которых «по умолчанию» подлежит применению договор строительного подряда;

– прямо предусмотреть в п. 2 ст. 740 ГК РФ, какие нормы подлежат применению в тех случаях, когда стороны исключают применение положений о договоре строительного подряда к отношениям по капитальному ремонту зданий и сооружений.

Договор строительного подряда, как и любой гражданско-правовой договор, может изменяться и расторгаться по установленным законом и соглашением сторон основаниям и в предусмотренном порядке. Не совсем верно связывать изменение договора строительного подряда только с внесением изменений в проектно-сметную и техническую документацию, так как глава 37 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет разнообразные случаи изменения договора строительного подряда. Изменение объекта и цены, безусловно, влияющее на права и обязанности сторон, более распространено на практике, чем иные случаи [3, с. 21].

Таким образом, в основе заключения договора строительного подряда лежат различные индивидуальные гражданско-правовые, административные и иные акты, влияющие на существенные условия договора, права и обязанности подрядчика и заказчика.

Учитывая наблюдавшийся до начала финансового кризиса бурный рост строительной отрасли, а также значительную ценность результатов работ, выполняемых по договору строительного подряда, можно говорить об особой актуальности правовых проблем, возникающих в указанной сфере.

Предметом договора строительного подряда является выполнение работ по строительству или реконструкции предприятия, здания, сооружения или иного объекта, а также выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Вместе с тем, анализ судебной практики по договорам строительного подряда позволяет сделать вывод о том, что участники строительного процесса испытывают сложности в согласовании условия о предмете соответствующего договора. Грамотное составление технической документации и сметы по договору строительного подряда позволяет четко определить объем, содержание и другие требования к выполняемым работам (т.е. согласовать предмет договора), а также стоимость работ, что существенно сокращает риски возникновения споров по указанным условиям договора строительного подряда, в том числе связанные с признанием его незаключенным. Вместе с тем, хотелось бы отметить, что отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным [4, с. 52].

В итоге, надлежащее согласование условия о предмете договора строительного подряда является важным для того, чтобы избежать большого количества проблем, связанных с его исполнением. Необходимо дополнить статью 740 ГК РФ дополнительным пунктом посредством включения положения о необходимости указания предмета договора строительного подряда в качестве о вещественного результата работ, который бы включал в себя не только его конечный этап, но и промежуточный.

Статья 749 ГК РФ предусматривает, что в случае привлечения заказчиком инженера (инженерной организации) в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика. Представляется, что данное правило создает для заказчика юридическое неудобство, заключающееся в том, что неясно, как быть в случае отказа подрядчика от определения функций инженера (инженерной организации) в договоре строительного подряда.

Если подрядчик при заключении или в ходе исполнения договора строительного подряда отказывается определить функции инженера (инженерной организации) в договоре строительного подряда, то такой отказ вовсе не парализует право заказчика осуществлять строительный контроль и надзор и привлекать для этих целей инженера (инженерную организацию) [5, с. 31]. Возможна и юридическая казуистика: подрядчик может настоять на такой редакции договора строительного подряда в части осуществления контрольных функций инженером (инженерной организацией), что строительный контроль и надзор заказчика окажутся, в свою очередь, под контролем и надзором подрядчика. Поэтому представляется, что последнее предложение ст. 749 ГК РФ подлежит исключению. Никаких условий осуществления функций инженера (инженерной организации) в договоре строительного подряда быть не должно. Достаточно указания закона на то, что при осуществлении контрольных и надзорных мероприятий заказчик не имеет права вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика [2, с. 23].

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

В договоре строительного подряда необходимо разграничивать сроки выполнения строительных работ и сроки действия договора строительного подряда, поскольку эти понятия различны по своему правовому содержанию.

Вследствие этого предлагается статью 740 ГК РФ дополнить пунктом 4 следующего содержания: «при заключении договора строительного подряда начальный и конечный сроки выполнения строительных работ считаются обязательными».

Полагаем, что уточнению должна подвергаться также сфера определения предмета договора строительного подряда.

Представляется, что для усиления защиты прав и законных интересов сторон, а также с учетом превалирующей судебной практики, необходимо узаконить обязательность документального согласования технической документации в качестве обязательной неотъемлемой части договора строительного подряда, в которых бы отслеживалась более точная информация о предмете договора строительного подряда.

По нашему мнению акт о приемке результата работ представляет собой гражданско-правовой документ, подтверждающий факт надлежащего исполнения договора строительного подряда. В настоящее время пункт 4 статьи 753 ГК РФ предусматривает возможность неподписания одной из сторон данного акта. Необходимо закрепление в ГК РФ правовой нормы о том, что в случае не подписания акта сторона, не подписавшая акт, должна представить в течение 10 календарных дней свои возражения в письменной форме. Отсутствие возражений в письменной форме дает право одной из сторон считать акт подписанным. В связи с изложенным пункт 4 статьи 753 ГК РФ предлагаем сформулировать в следующей редакции: «сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами, который позволяет определить наименование и количество выполненных работ, единицу измерения, а также цену за эту единицу. При отказе одной из сторон от подписания акта она должна в течение разумного срока представить свои возражения в письменной форме. В случае непредставления письменных возражений акт подписывается в одностороннем порядке, в нем делается отметка о том, что вторая сторона акт не подписала и письменные возражения не представила, при этом акт считается подписанным в двухстороннем порядке».

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 29.06.2015 № 210-ФЗ) [электронный ресурс] // Режим доступа: www.consultant.ru

2. Вронский П. С. Строительный подряд: вопросы теории и практики // Право и образование. 2013. № 12.

3. Кабатский Л.И. Односторонний отказ генподрядчика от исполнения договора строительного подряда // Строительство и право. 2014. № 1.

4. Кирошюк А.А. Понятие и предмет договора строительного подряда // Бухучет в строительных организациях. 2014. № 1.

5. Улистюк И.М. Организационно-правовые предпосылки договора строительного подряда // Хозяйство и право. 2013. № 9.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 7