

Аксенова Кристина Ивановна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Актуальные проблемы регулирования отношений по договору
строительного подряда**

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы регулирования отношений по договору строительного подряда.

Ключевые слова: договор строительного подряда, актуальные проблемы регулирования отношений по договору строительного подряда, законодательство Российской Федерации о договоре строительного подряда.

Исследование существенных условий договора строительного подряда. Строительные споры соответственно традиционно составляют значительную часть дел, рассматриваемых российскими судами. В целом такие споры касаются оплаты работ, выполненных подрядчиком, претензий заказчика относительно их качества или сроков выполнения. При этом часто стороны оспаривают существенные условия договора.

Тем не менее, чтобы договор стал выгодным для обеих сторон, в первую очередь, соответственно необходимо уделить особое внимание согласованию всех существенных условий и включению их в подписываемый договор.

© Как стало ясно, главное, что такое внимание к составлению договора является залогом успешных взаимоотношений и защиты сторон, а также возможности предотвратить возможные разногласия в будущем. Как правило, прежде всего, большинство конфликтов между сторонами связаны с несоответствием существенных условий и, соответственно, признанием договора незаключенным. В данном случае главное, чтобы в настоящее время

стороне договора подряда для минимизации рисков злоупотребления правом со стороны контрагента необходимо очень тщательно подходить к согласованию условий договора.

Как стало ясно, здесь особенно важны существенные условия. Главное, чтобы они были рассмотрены в первую очередь, так как их отсутствие в договоре или неверная формулировка могут привести к признанию договора незаключенным. В этом случае в соответствии с существенными условиями договора строительного подряда, как стало ясно, в первую очередь, рассматриваются предмет и срок его действия.

Кроме того, главное, чтобы отдельное место в работе уделено вопросам согласования цены договора строительного подряда. Тем не менее, в статье, в первую очередь, выявлены проблемы, возникающие при заключении договора строительного подряда, и предложены пути их решения. Заключение и исполнение контракта на строительство делают один из элементов инвестиционной деятельности, какие участники являются инвесторами, кто выполняет инвестиции собственных, ссуду или поднятые фонды в форме инвестиций и в то же время обеспечивает их целевое использование.

При таких обстоятельствах инвестор может по своему усмотрению выступать от имени заказчика в договоре строительного подряда или уполномочить на это другое лицо в результате заключения инвестиционного договора, в тех же случаях, когда обычно-специализированная организация, представляющая его интересы, но формально работающая от своего имени. Соответственно, инвесторы также являются заказчиком и подрядчиком в соответствии с договором строительного подряда, включая действия, насколько инвесторы могут действовать. Соответственно, некоторые инвесторы также могут быть на стороне клиента.

В данном случае главное, чтобы анализ последних изменений соответственно с и тенденций развития договора строительного подряда Российской Федерации позволяет выделить ряд наиболее актуальных проблем:

Во-первых, до настоящего времени, актуальными остаются вопросы определения существенных условий договора подряда, в первую очередь, их согласования сторонами и трактовки судами. Соответственно споры, вытекающие из договоров строительного подряда, в первую очередь, уже много лет составляют значительную часть дел, главное, чтобы рассматриваемых российскими судами.

В данном случае как верно по данному поводу отмечает Н. Андрианов: «Судебная практика по строительным спорам достаточно обширна, однако, прежде всего, растущее число дел, рассматриваемых судами, свидетельствует о том, что стороны не в полной мере учитывают возможные правовые риски при заключении и исполнении трудовых договоров» [1, с. 7]. В этом случае вопросы определения существенных условий договора остаются актуальными, главное их утверждение сторонами и толкование судами.

Прежде всего, как стало ясно, подрядчик, в соответствии с частью 1 ст. 740 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязуется по договору строительного подряда в установленный договором срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы, заказчик, в свою очередь, обязуется создать необходимые условия для выполнения подрядчиком работ, принять результат и оплатить оговоренную цену.

В соответствии с разъяснениями Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации существенными условиями договора строительного подряда являются: предмет, срок исполнения и завершение работ. Ранее судебная практика также указывала на существенные условия договора строительного подряда в качестве его цены. В настоящее время суды не признают договоры не заключенными на основании отсутствия, прежде всего, цены, указанной в договоре строительного подряда. Главное, чтобы исследования особенностей согласований существенных условий договора подряда представляется целесообразным начать с анализа его предмета. Здесь

стоит отметить, в первую очередь, что законодатель не раскрывает содержание данного понятия в нормативно-правовых актах.

Во-вторых, судами общей юрисдикции в качестве предмета договора строительного подряда указываются «строительство» тот или иной объект или строительные работы. Таким образом, главное, что можно сказать, – это то, что, во-первых, до сих пор нет единого подхода в теории, соответственно, и на практике в плане понимания предмета договора строительного подряда. Соответственно, как стало ясно, наука до сих пор не выработала единого подхода к этому вопросу.

Как отмечает А.В. Бежан, С.А. Киракосян: «под предметом договора обычно понимается результат работы, результат деятельности подрядчика. В соответствии с предметом договора, он рассматривается как процесс деятельности подрядчика по строительству и сдаче объекта строительства. Тем не менее, самое главное-это теория « сложного предметного содержания, согласно которой предмет договора состоит из двух элементов: произведения и результата труда (материализованного объекта)» [2, с. 30].

В свою очередь арбитражные суды, характеризуя предмет договора строительного подряда, в первую очередь отмечают такие элементы, как: содержание, вид и объем выполняемых работ [5]. Тем не менее, в соответствии с решениями судов общей юрисдикции предмет договора строительного подряда определяется как «строительство» объекта [6] или строительные работы.

Таким образом, можно сказать, что до сих пор не существует единого подхода как в теории, так и на практике с точки зрения понимания предмета строительного подряда. Такая ситуация, в свою очередь, создает проблемы при подготовке и формулировании строительных контрактов. В соответствии с одним из способов разрешения противоречий в подходе к пониманию предмета строительного подряда, прежде всего, это могло бы быть разъяснено Верховным судом Российской Федерации, который бы уточнил, что под предметом строительного подряда следует понимать определенные

строительные работы, основным результатом которых является определенный строительный объект. В соответствии, с пунктом 1 ст. 708 Гражданского кодекса Российской Федерации начальный и конечный сроки, выполнения работы должны быть указаны в договоре подряда [3].

Тем не менее, в настоящее время, подход по данному вопросу изменился, главное условие о цене не относят к существенным. Между тем, заключая договоры строительного подряда, в первую очередь, стороны соглашения уделяют согласованию условия о цене максимально пристальное внимание. В соответствии со сложностью согласования условия о цене договора подряда возникают в связи со следующим. Главное в договоре подряда, согласно кодексу пункта 1 ст. 709 ГРФ, указываются или цена работы, должно быть выполнено, или способы его определения. Соответственно, в силу пункта 3 настоящей статьи стоимость работ может быть определена путем составления сметы. Согласно пункту 4 ст. 709 ГРФ, в первую очередь, главное, что цена работы может быть приблизительной или твердой. Тем не менее, по словам И. В. Чумаченко, «твердая цена означает, что заказчик платит подрядчику эту цену за результат работы в целом, независимо от фактического объема выполненных работ или понесенных подрядчиком затрат» [4, с. 11].

Соответственно, наряду с общими правилами о договорах, отношения в сфере капитального строительства регулируются нормами параграфа 3 Главы 37 ГК.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://base.garant.ru/70175942/> (дата обращения: 31.03.2020).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, (редакция, действующая с 18.08.2019 года) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://base.garant.ru/70175942/> (дата обращения: 31.03.2020).

3. Андрианов Н. Договор строительного подряда. Риски и споры // ЭЖ-Юрист. 2016. № 37.

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

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) // Российская газета. 1996. № 23. 6 февраля; 1996. № 24. 7 февраля; 1996. № 25. 8 февраля; 1996. № 27. 10 февраля.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // Российская газета. 1994. № 238–239. 8 декабря.

7. Чумаченко И.В. Договоры в области строительства // Правовые вопросы строительства. 2015. № 2.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 2