

**Губарева Татьяна Владимировна**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Гражданско-правовое регулирование договора строительного подряда**

**Аннотация.** В статье анализируются вопросы гражданско-правового регулирования договора строительного подряда.

**Ключевые слова:** предпринимательская деятельность, договор строительного подряда, заказчик, подрядчик, строительство, объекты недвижимости

Одним из самых перспективных способов осуществления предпринимательской деятельности в сфере отношений, связанных с объектами недвижимости является строительный подряд. Притягательность указанного вида деятельности состоит в том, что у подрядчика есть возможность специализироваться на каком-то одном виде строительного подряда (строительство новых объектов, капитальный ремонт, реконструкция, техническое перевооружение объектов недвижимости и т. п.), либо осуществлять эти виды работ одновременно, т. е. комплексно [1].

В настоящее время происходит значительное возрастание потребности населения в недвижимых объектах, в частности, в строительстве промышленных предприятий, торговых площадей, и, естественно, жилого фонда и других объектов недвижимости. Институт договора строительного подряда в гражданском обороте, основанном на рыночных отношениях, занимает особое место.

Основное внимание в отечественном законодательстве уделяется отдельным аспектам правовой регламентации отношений, возникающих между заказчиком строительства и подрядчиком, в то же время как ряд основных вопросов остается без необходимого внимания. В частности, необходимо совершенствовать законодательные нормы, регламентирующие ответственность подрядчика, установления дополнительных гарантий повышения качества строящихся, реконструируемых, капитально ремонтируемых и т.п. объектов недвижимости, в части определения ответственности сторон, возникающей из подрядных отношений, помимо соответствующих норм гл. 37 ГК РФ.

В части второй Гражданского кодекса РФ 1996 года правовому регулированию подрядных отношений посвящена специальная глава 37 «Подряд» [2]. Текст главы структурно разделен на 5 параграфов: «Общие положения о подряде» (статьи 702–729), «Бытовой подряд» (статьи 730–739), «Строительный подряд» (статьи 740–757), «Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ» (статьи 758–762), «Подрядные работы для государственных или муниципальных нужд» (статьи 763–768).

Кроме указанной главы 37 ГК РФ, подрядным отношениям применимы также положения общей части обязательственного права, установленные разд. III части первой ГК РФ. Необходимое указание содержит, в частности, норма ч. 3 ст. 420 ГК РФ, в соответствии с которой к обязательствам, возникшим из договора строительного подряда, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307–419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ.

Как и к любым иным договорам, к подрядным договорам, также в силу п. 2 ст. 420 ГК РФ применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные гл. 9 ГК РФ «Сделки».

В части определения ответственности сторон, возникающей из подрядных отношений, помимо соответствующих норм гл. 37 ГК РФ, а именно

по вопросам, не урегулированным в этой главе специальным образом, применимы общие правила, установленные нормами глав 59 «Обязательства вследствие причинения вреда» и 60 «Обязательства вследствие неосновательного обогащения».

В главе 37 ГК РФ законодатель допускает вероятность регулирования некоторых аспектов подрядных отношений нормами иных законов и устанавливает приоритет действия таких норм в вопросах:

- распределения рисков между сторонами (на основании п. 1 ст. 705 ГК РФ);
- установления обязанности подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично (п. 1 ст. 706 ГК РФ);
- установления права заказчика и субподрядчика предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком (пп. 2 п. 3 ст. 706 ГК РФ);
- установления дополнительных оснований, при которых каждый из подрядчиков приобретает права и несет обязанности по отношению к заказчику в пределах своей доли по правилам ст. 321 ГК РФ (п. 2 ст. 707 ГК РФ);
- определения условий освобождения подрядчика от ответственности за нарушение сроков выполнения работы, в том числе промежуточных сроков таких работ (пп. 2 п. 1 ст. 708 ГК РФ);
- оснований и размера выплачиваемого подрядчику аванса или задатка (п. 2 ст. 711 ГК РФ);
- определения особых требований к качеству выполненной работы (пункты 1 и 2 ст. 721 ГК РФ);
- установления гарантийного срока для результата работы (п. 1 ст. 722 и п. 3 ст. 725 ГК РФ);
- определения специфического комплекса прав заказчика для случаев, когда работа выполнена подрядчиком с недостатками (п. 1 ст. 723 ГК РФ);
- особенностей предъявления заказчиком требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работы (п. 1 ст. 724 ГК РФ);

– установления особых сроков предъявления заказчиком требований, связанных с недостатками результата работы, на который не установлен гарантийный срок (п. 2 ст. 724 ГК РФ);

– установления особых правил исчисления гарантийного срока по договору подряда (п. 6 ст. 724 ГК РФ).

В вышеуказанных случаях законодатель, как правило, предусматривает приоритет действия только тех предписаний, которые зафиксированы в тексте иного закона или заключенного договора. Возможность применения соответствующих положений, установленных в подзаконных актах, указана только для случаев, предусмотренных в п. 2 ст. 707, пп. 2 п. 1 ст. 708, пунктах 1 и 2 ст. 721, ст. 722, п. 6 ст. 724, п. 3 ст. 725 ГК РФ. При этом предусмотренные в п. 2 ст. 721 ГК РФ обязательные требования к работе, выполняемой по договору подряда, могут содержаться не только непосредственно в тексте закона или подзаконного нормативного акта, но и определяться «в установленном ими порядке». Упомянутый в п. 1 ст. 722 ГК РФ гарантийный срок результата выполнения работы, а также предусмотренные в п. 2 ст. 724 ГК РФ сроки предъявления заказчиком требований, связанных с недостатками результата работы, на который не установлен гарантийный срок, могут быть предусмотрены и существующими обычаями делового оборота [3].

В отношении упомянутых в ГК РФ разновидностей подрядных договоров законодатель также предусмотрел возможность их дополнительного правового регулирования нормами иных нормативных правовых актов. При этом по некоторым вопросам приоритет действия специальных норм не предусмотрен, и они обеспечивают лишь восполняющее правовое регулирование.

Так, например, к отношениям по договору бытового подряда, не урегулированным ГК РФ, на основании п. 3 ст. 730 ГК РФ «применяются законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними».

На основании ст. 768 ГК РФ к отношениям по государственным или муниципальным контрактам на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд «в части, не урегулированной настоящим Кодексом, применяется закон о подрядах для государственных или муниципальных нужд». При этом о возможности правового регулирования подрядных работ для государственных или муниципальных нужд нормами «иных законов» (без какой-либо конкретизации их отраслевой принадлежности или специфики правового регулирования) в ГК РФ также упоминается при нормативном описании дополнительных оснований для изменения условий государственного или муниципального контракта (п. 2 ст. 767 ГК РФ).

Применительно к отношениям по договорам на выполнение проектных и изыскательских работ законодатель дополнительно предусмотрел лишь возможность приоритета действия норм иных законов в вопросе правового регулирования возмещения заказчику причиненных убытков (п. 2 ст. 761 ГК РФ).

Применительно к отношениям по договору строительного подряда приоритет действия норм иных законов дополнительно введен по вопросам:

- установления специальных сроков для принятия решения о приостановке работ в связи с увеличением сметной стоимости строительства (пп. 2 п. 3 ст. 743 ГК РФ);
- определения срока и порядка оплаты работы (п. 1 ст. 746 ГК РФ).

Также в тексте § 3 гл. 37 ГК РФ можно встретить упоминания о возможности возложения нормами иных законов на стороны договора строительного подряда дополнительных обязанностей, в том числе:

- по осуществлению заказчиком контроля и надзора за выполнением строительных работ (п. 4 ст. 748 ГК РФ);
- по соблюдению подрядчиком при осуществлении строительства и связанных с ним работ требований закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ (п. 1 ст. 751 ГК РФ).

При этом в настоящее время основания и порядок осуществления заказчиком контроля и надзора за выполнением строительных работ урегулированы, в частности, в ст. 53 «Строительный контроль» Градостроительного кодекса Российской Федерации 2004 года [4].

### Литература

1. Махова О.Е. Договор строительного подряда как институт гражданского права: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): кодекс от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 06.04.2015, с изм. от 07.04.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410

3. Макаров О.В. Обязанности подрядчика по договору строительного подряда: проблемы совершенствования закона и практики // Адвокатская практика. 2010. № 3.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

© Бюллетень магистранта 2015. Том № 3