

Семенов Кирилл Леонидович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Проблемы гражданско-правового регулирования договора
строительного подряда**

Аннотация. В статье предпринята попытка проведения анализа проблем гражданско-правового регулирования договора строительного подряда. Сделан вывод о необходимости конкретизации понятия предмета договора строительного подряда на уровне разъяснений Верховного суда РФ. Обращено внимание также на то, что срок договора строительного подряда суды признают согласованным и без указания на конкретную дату. В то же время при привязке срока договора к наступлению какого-то события, это условие о сроке должно быть расписано в договоре с предельной ясностью, так как в ином случае это способно повлечь признание договора незаключенным.

Ключевые слова: договор строительного подряда, гражданско-правовое регулирование, строительные работы, предмет и срок (окончания) работ.

Уже в течение многих лет значительную часть дел, рассматриваемых российскими судами, составляют споры, которые вытекают из договоров строительного подряда. По верному замечанию Н. Андрианова: «По строительным спорам судебная практика достаточно обширна, однако растущее количество дел, рассматриваемых судами, указывает на то, что при заключении и исполнении договоров на выполнение строительных работ возможные правовые риски стороны учитывают не в полной мере» [2, с. 72].

Вопросы определения существенных условий договора подряда, их согласования сторонами и трактовки судами остаются актуальными до сих пор.

В силу п. 1 ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик, по заданию заказчика, в определенный договором срок обязуется построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик – создать необходимые условия для выполнения таких работ подрядчиком, принять их результат и уплатить оговоренную цену.

К существенным условиям договора строительного подряда согласно разъяснению Президиума Высшего арбитражного суда РФ, относятся условия о предмете и сроке выполнения (окончания) работ. Судебная практика к существенным условиям договора строительного подряда относилась ранее также и его цену. В настоящее же время договоры строительного подряда по мотивам отсутствия в договоре цены незаключенными суды не признают [1].

С учетом того, что содержание понятия предмета договора подряда в нормативно-правовых актах не раскрыто, следует рассмотреть особенности согласования существенных его условий. Не сформировался единый подход по этому вопросу также и в науке. А.В. Бежан под предметом договора строительного подряда понимает результат работ, результат деятельности подрядчика. В некоторых случаях предмет договора рассматривается в виде процесса деятельности подрядчика по возведению объекта строительства и его сдаче [3, с. 24–25].

Теория «сложного предмета», согласно которой предмет договора составляют два элемента: работы (процесс их выполнения) и результат работ (овеществленный объект) нашла наибольшее распространение.

Характеризуя предмет договора строительного подряда, арбитражные суды, в свою очередь, отмечают такие его элементы, как вид, содержание и объем работ, подлежащих выполнению.

Суды общей юрисдикции предметом договора строительного подряда называют строительство того или иного объекта или строительные работы. Это позволяет утверждать, что как в теории, так и в практике единый подход к пониманию предмета договора строительного подряда до сих пор отсутствует.

В свою очередь, такое положение порождает проблемы при подготовке и формулированию договоров строительного подряда.

Один из способов разрешения противоречий в подходе к пониманию предмета договора строительного подряда представляется в даче Верховным Судом РФ разъяснения, конкретизирующего предмет договора строительного подряда как определенные строительные работы, по результатам которых возникает строительный объект.

Унификация подхода к содержанию предмета договора строительного подряда позволила бы участникам гражданского оборота гораздо легче разрабатывать и согласовывать условия договоров строительного подряда при их заключении, кроме того, это устранило бы риски признания таких договоров незаключенными по мотивам несогласования существенного условия в виде предмета договора.

Еще одно существенное условие договора строительного подряда, как уже отмечалось, заключается в условии о его сроке. Согласно п. 1 ст. 708 ГК РФ в договоре подряда должны быть указаны начальный и конечный сроки выполнения работы.

Судебная практика до недавнего времени исходила из того, что отсутствие в договоре указания конкретных сроков окончания работ служит основанием признания его незаключенным. Подход к определению согласованности срока договора строительного подряда в настоящее время изменился. В п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» указано, что если начальный момент периода выполнения работ подрядчиком 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. Сроки выполнения работ в таком случае считаются согласованными [1]. Поэтому для соблюдения условия о согласовании сроков выполнения подрядных работ непосредственную дату их окончания в договоре подряда указывать

необязательно. Момент окончания этих работ может быть привязан к тем либо иным действиям заказчика или других лиц.

В то же время условия договора о сроках и о порядке их изменения должны быть ясными. Внимание следует обратить на такое условие договора строительного подряда, как цена. Судебная практика длительное время исходила из того, что цена составляет существенное условие договора строительного подряда.

Подход к этому вопросу в настоящее время изменился и условие о цене к существенным не относится. Между тем стороны при заключении договора строительного подряда согласованию цены уделяют пристальное внимание. Сложности согласования условия о цене договора подряда вызывает то, что в договоре подряда, согласно п. 1 ст. 709 ГК РФ, должны быть указаны либо цена подлежащей выполнению работы, либо способы ее определения. В силу п. 3 этой статьи цена работы может определяться составлением сметы, а согласно п. 4 этой же статьи цена работ может быть твердой или приблизительной.

При выборе твердой цены договора, заказчики стремятся уменьшить риски от удорожания строительства. Твердая цена для подрядчика, в свою очередь, может быть выгодной, поскольку его затраты могут оказаться намного ниже оговоренной цены. И.В. Чумаченко по этому поводу указал: «Твердая цена подразумевает, что заказчик уплачивает ее подрядчику за результат работ, независимо от фактически выполненных объемов работ или понесенных подрядчиком затрат» [4, с. 6].

При определении приблизительной цены заказчик может сэкономить в связи с оплатой фактических расходов подрядчика, а может и «потерять» деньги при удорожании строительства.

Подведение итогов рассмотрения особенностей регулирования цены договора подряда позволяет отметить, что выбор способа определения цены (твердой или приблизительной) при заключении договора, возложен именно на участников правоотношений. Заключение договора в твердой цене может повлечь для подрядчика негативные последствия при резком увеличении

себестоимости строительства, но в то же время принятие подрядчиком рисков возможного удорожания строительства компенсирует отсутствие у заказчика права требования уменьшения цены договора при объеме выполненных работ фактически меньшем того, который был учтен при заключении договора.

Для минимизации риска злоупотребления контрагентом правом стороне договора подряда к согласованию условий договора подходить необходимо очень тщательно. Здесь особенно важны существенные условия, поскольку их отсутствие в договоре или некорректное формулирование способны повлечь признание договора незаключенным. Предмет и срок договора строительного подряда составляют его существенные условия.

Изложенное позволяет сделать вывод о необходимости конкретизации понятия предмета договора строительного подряда на уровне разъяснений Верховного суда РФ. Обращено внимание также на то, что срок договора строительного подряда суды признают согласованным и без указания на конкретную дату. В то же время при привязке срока договора к наступлению какого-то события, это условие о сроке должно быть расписано в договоре с предельной ясностью, так как в ином случае это способно повлечь признание договора незаключенным.

Залог минимизации рисков оспаривания подобного договора в целом состоит именно в корректном согласовании условий договора строительного подряда.

Литература

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://rulaws.ru/vs_rf/Informatsionnoe-pismo-Prezidiuma-VAS-RF-ot-25.02.2014-N-165/ (дата обращения: 18.07.2018).

2. Андрианов Н. Какими видами деятельности может заниматься ИП? // Административное право. 2012. № 4.

3. Бежан А.В. Проблемы квалификации притворных сделок по распоряжению долей (акциями) в уставном капитале // Гражданское право. 2013. №6.

4. Чумаченко И.В. Договоры в области строительства // Градостроительное право. 2016. №1.

© Бюллетень магистранта 2018 год № 4